

## Règlement écrit



Photo : Ulm 38

Projet arrêté par délibération du conseil municipal du

Le maire

Projet mis à l'enquête publique par arrêté municipal du

Le maire

Projet approuvé par délibération du conseil municipal du

Le maire



Groupement d'étude fédéré par le collectif CAPT

Sylvie VALLET, Urbaniste – Mandataire

Sites & Paysages, Caroline GIORGETTI

EVINERUDE Environnement

98 route des coquettes – 38850 CHIRENS  
[www.captterritoires.fr](http://www.captterritoires.fr)

Arrêté projet P.L.U délib n°2025-030 par CM du 03/03/2025

# SOMMAIRE

<b>PARTIE 1 – PROPOS INTRODUCTIFS</b>	<b>5</b>
Chapitre 1. Champ d'application territorial du règlement du PLU	6
Chapitre 2. Division du territoire en zones	6
Chapitre 3. Autres prescriptions réglementaires portées au règlement graphique et écrit	8
Chapitre 4. Portée du règlement à l'égard d'autres législations et règlements	9
<b>PARTIE 2 – DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES</b>	<b>15</b>
Chapitre 1 – Prescriptions de risques naturels	16
Chapitre 2 – Protection des ressources en eau potable	34
Chapitre 3 – Dispositions applicables dans les zones archéologiques de saisine	35
Chapitre 4 – Projet situé à l'intérieur d'un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	36
Chapitre 5 – Aspect extérieur des constructions, du bâti ancien protégé (Art. L.151-19 du CU) et clôtures	37
Chapitre 6 – Protection du patrimoine naturel et paysager et de la trame verte et bleue en application des articles L.113-1 du code de l'urbanisme L.151-19 et L.151-23	46
CHAPITRE 7 – Equipements et réseaux	50
<b>PARTIE 3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS CHACUNE DES ZONES DU PLU</b>	<b>55</b>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « Ua » ET SON SECTEUR « Ua1 »	56
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « Uh »	69
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « Ub »	80
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « Up »	90
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « Ur »	98
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « Ui »	106
CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE « A » ET SES SECTEURS « Aa » et « Az »	114
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE « N » ET SON SECTEUR « Nz »	123
CHAPITRE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEES (STECAL) « Nc », « Nd », « Nf », « Nsl », « Nv », « Nch » et « Ne »	131
<b>PARTIE 4 – ANNEXES DU REGLEMENT</b>	<b>141</b>
ANNEXE N°1 – LEXIQUE - DEFINITION DES TERMES EMPLOYES DANS LE REGLEMENT	142
ANNEXE N°2 – PALETTE VEGETALE	157
ANNEXE N°3 – DIMENSIONS DES AIRES DE RETOURNEMENT ET DE GIRATION POUR LA COLLECTE DES DECHETS VISEES DANS LA PARTIE 3 DU REGLEMENT	165

Arrêté projet P.L.U délib n°2025-030 par CM du 03/03/2025

## PARTIE 1 – PROPOS INTRODUCTIFS

Arrêté projet P.L.U délib n°2025-030 par CM du 03/03/2025

## CHAPITRE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de CHARAVINES.

## CHAPITRE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

### Les zones urbaines (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.

Les zones urbaines délimitées au règlement graphique sont les suivantes :

- **La zone urbaine « Ua »** de centre-bourg et **son secteur Ua1** situés dans l'espace préférentiel de développement. La zone Ua est une zone de densité et de hauteur minimales des constructions alors que les secteurs Ua1 n'ont ni densité, ni hauteur, minimales et une hauteur des constructions limitée à 2 niveaux plus combles.
- **La zone Uh** correspond aux quartiers et hameaux historiques, situés hors de l'espace préférentiel de développement.
- **La zone Ub** correspond aux quartiers d'extension de l'urbanisation situés hors de l'espace préférentiel de développement et à dominante résidentielle pavillonnaire.
- **La zone Up** est une zone urbaine à vocation sportive, de loisirs et d'hébergement touristique de plein air.
- **La zone Ur** est une zone urbaine d'anciens bâtiments industriels à réhabiliter et reconverter, en rive gauche de La Fure.
- **La zone Ui** est une zone urbaine englobant les zones d'activités artisanales et industrielles de production présentes sur le territoire.

### Les zones agricoles sont dites " zones A " (Article R151-22) :

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

Elle comprend :

- **Le secteur agricoles Aa**, de protection stricte des terres agricoles.
- **Le secteur agricole Az** de protection de la biodiversité.

### Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N " (Article R151-24) :

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.

La zone naturelle N comprend **le secteur naturel Nz** de protection des réservoirs de biodiversité.

**Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :**

En application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le règlement peut à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquelles peuvent être autorisées :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Le PLU de Charavines comprend plusieurs STECAL :

- Le STECAL Nc délimité au camping Robert
- Les STECAL Nd délimités aux bars-restaurants et plages en bordure du lac
- Le STECAL Nf délimité à l'ancien site des fouilles archéologiques du lac
- Le STECAL Nsl délimité au site de l'ancienne école de voile de Charavines
- Le STECAL Nv délimité au club nautique – école de voile
- Le STECAL Nch dédié à la construction d'un point relais cynégétique.
- Le STECAL Ne dédié à l'extension de l'écloserie de Colletière.

## CHAPITRE 3. AUTRES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES PORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT

Le plan comporte :

- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols (Article R.151-31-2° du code de l'urbanisme).
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols (Article R. 151-34-1° du code de l'urbanisme),
- Les périmètres de protection, immédiate, rapprochée et éloignée des ressources en eau potable, à savoir le captage du Puits des Vannes et le Forage du Guillermet sur la commune de Charavines, protégés et déclarés d'utilité publique par les arrêtés préfectoraux respectifs n°2003-02133 et 2003-01954.
- Des périmètres comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) – Article R.151-6 du code de l'urbanisme.
- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en application de l'Article L.151-41 du code de l'urbanisme.
- Une servitude de localisation délimitant les terrains concernés par un cheminement piéton-cycle de 3 mètres de large, en application du dernier alinéa de l'Article L.151-41 du code de l'urbanisme.
- Un secteur de mixité sociale en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.
- Des linéaires de préservation de la diversité commerciale en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.
- Des établissements dont la sous-destination « restauration » doit être préservée en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.
- Du bâti ancien identifié en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, faisant l'objet de prescriptions de nature à assurer leur conservation ou leur restauration.
- Des espaces verts protégés en éléments de paysage (article L.151-19 du code de l'urbanisme).
- Des secteurs de préservation des corridors écologiques terrestres, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Des espaces boisés classés à protéger en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Des surfaces boisées protégées en application de l'Article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Des pelouses sèches à préserver en application de l'Article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Des parcs arborés, coulée verte, jardin et verger et boisements à préserver (Article L.151-23 du code de l'urbanisme).
- Des alignements d'arbres, haies champêtres et arbres isolés, à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

- Des zones humides surfaciques à préserver en application de l'Article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Des zones humides ponctuelles, sources, mares, serves, à préserver en application de l'Article L.151-23 du Code de l'urbanisme

## CHAPITRE 4. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTS

### 4.1. DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)

Indépendamment des règles prévues au présent règlement, le pétitionnaire peut se voir opposer des règles spécifiques tenant à :

- La protection de la salubrité et de la sécurité publique (Article R.111-2 du code de l'urbanisme)
- La protection des sites ou vestiges archéologiques (Article R.111-4 du code de l'urbanisme)
- La réalisation d'aires de stationnement (Article R.111-25 du code de l'urbanisme)
- La protection de l'environnement (Article R.111-26 du code de l'urbanisme)
- La protection des lieux environnants (Article R.111-27 du code de l'urbanisme)

### 4.2. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

En application des articles L.151-43 et R.151-51 du code de l'urbanisme, toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique applicables au territoire de CHARAVINES et portées en annexes du PLU.

Les servitudes d'utilité publique applicables au territoire de Charavines sont portées en annexes du PLU (Voir la liste et le plan des servitudes d'utilité publique).

### 4.3. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain est applicable au territoire de Charavines dans certaines zones « U », dont la localisation figure dans les pièces annexes du PLU.

### 4.4. ZONE A RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Le territoire communal de Charavines est intégralement situé en zone à risque d'exposition au plomb dans lequel s'applique l'arrêté préfectoral n° 2001-5521 du 11 juillet 2001 d'exposition au plomb joint en annexes du PLU.

## 4.5. REGLES DE RECIPROCITE VIS A VIS DES BATIMENTS AGRICOLES VISEES PAR L'ARTICLE L.111-3 DU CODE RURAL

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

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

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

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

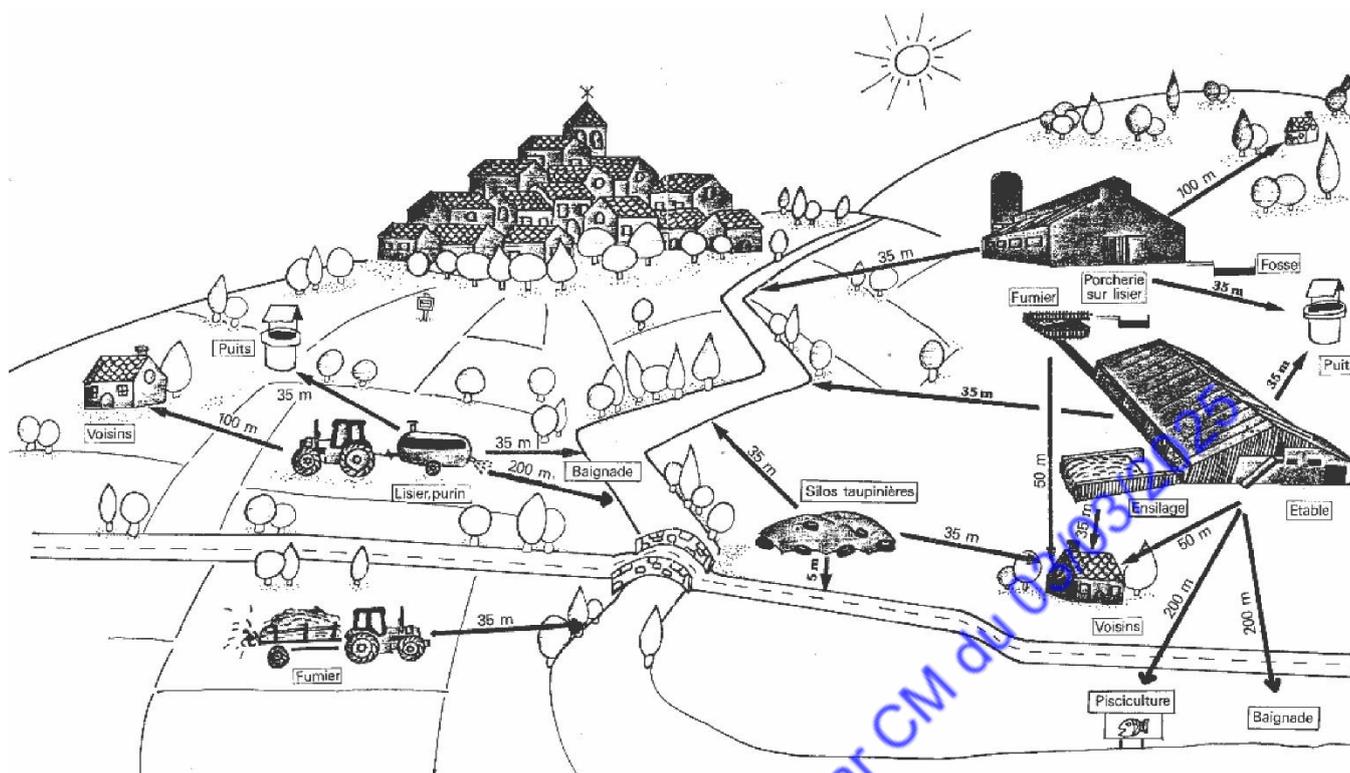
Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les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

Les bâtiments concernés par des activités agricoles ont été reportés sur le règlement graphique 4.1 à titre d'information pour tenir compte des règles de réciprocité explicitées ci-dessus.

## 4.6. REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL DE L'ISERE

Le règlement sanitaire départemental fixe page 65 les prescriptions applicables aux activités d'élevage et autres activités agricoles.

Le schéma ci-après indique les distances minimales à respecter par les activités d'élevage :



Source : RDS 38

#### 4.7. ADAPTATIONS MINEURES (ARTICLE L.152-3 DU CODE DE L'URBANISME)

Les dispositions du règlement de chaque zone et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. La décision doit être explicite et motivée.

#### 4.8. DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME (ARTICLES L.152-4 A L.152-6-4 DU CODE DE L'URBANISME)

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles en vigueur dans le code de l'urbanisme à la date de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Les dérogations visées au moment de l'arrêt du PLU sont les suivantes :

##### **Article L.152-4 :**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments

historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

**Article L.152-5 :**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- 4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article [L. 621-30](#) du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article [L. 631-1](#) dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article [L. 151-19](#) du présent code.

**Article L152-5-1 :**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser.

**Article L152-5-2 :**

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction.

**Article L152-6 :**

Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article [232](#) du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article [L. 302-5](#) du code de la construction et de l'habitation et dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3 du présent code, des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu peuvent être autorisées, dans les conditions et selon les

modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut :

1° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement et, dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, aux règles adoptées en application de l'article [L. 151-15](#) du présent code, pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

6° Autoriser une dérogation supplémentaire de 15 % des règles relatives au gabarit pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres. Cette dérogation supplémentaire ne peut concourir à excéder 50 % de dépassement au total.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %.

#### **Article L152-6-1**

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.

**Article L152-6-2**

Les projets de construction ou de travaux réalisés sur une friche au sens de l'article L. 111-26 peuvent être autorisés, par décision motivée de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à déroger aux règles relatives au gabarit, dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles, et aux obligations en matière de stationnement, lorsque ces constructions ou travaux visent à permettre le réemploi de ladite friche.

**Article L152-6-3**

Les règles relatives à la mixité sociale définies en application des articles [L. 111-24](#) et [L. 151-15](#) et du 4° de l'article [L. 151-41](#) ne sont pas opposables aux opérations soumises à autorisation d'urbanisme tendant à la réalisation, sur des terrains affectés aux besoins du ministère de la défense, de logements destinés à ses agents.

**Article L152-6-4**

Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme mentionnée à l'article L. 312-3 du présent code ou des secteurs d'intervention des opérations de revitalisation de territoire, délimités en application de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu peuvent être autorisées, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article, pour contribuer au développement ou à la revitalisation du territoire et pour faciliter le renouvellement urbain et la maîtrise de l'étalement urbain.

En tenant compte de la nature du projet, de la zone d'implantation, de son intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant, de la contribution au développement, à la transformation ou à la revitalisation de la zone concernée et à la lutte contre la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et dans le respect des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans les zones urbaines, par décision motivée :

- 1° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives ;
- 2° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit et de la densité prévus dans le document d'urbanisme ;
- 3° Déroger aux obligations en matière de stationnement, en tenant compte de la qualité et des modes de desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres du projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;
- 4° Autoriser une destination non autorisée par le document d'urbanisme, dès lors qu'elle contribue à la diversification des fonctions urbaines du secteur concerné ;
- 5° Autoriser une dérogation supplémentaire de 15 % des règles relatives au gabarit pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres. Cette dérogation supplémentaire ne peut concourir à excéder 50 % de dépassement au total.

Les dispositions du présent article ne sont pas cumulables avec celles prévues aux articles [L. 152-6](#) et [L. 152-6-2](#) du présent code.

## PARTIE 2 – DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Arrêté projet P.L.U délib n°2025-030 par CM du 03/03/2025

## CHAPITRE 1 – PRESCRIPTIONS DE RISQUES NATURELS

### 1.1. DOCUMENTS OPPOSABLES EN MATIERE DE RISQUES NATURELS

Les documents opposables en matière de risques naturels sont :

- Le règlement graphique 4.2 du PLU au 1/5 000.
- Le présent chapitre 1 qui régleme les risques affichés dans le règlement graphique 4.2 du PLU.

Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisés ou autorisés sous conditions dans la **PARTIE 3 du règlement écrit : Dispositions particulières applicables dans chacune des zones**, devront respecter les prescriptions en matière de risques naturels définies au chapitre 1 de la PARTIE 2, ainsi que le règlement graphique 4.2 du PLU opposable à toute demande d'occupation et d'utilisation des sols.

Les risques affichés au règlement 4.2 du PLU résultent de la carte des aléas de Charavines établie en novembre 2005 par Alpes Géo Conseils, traduite en risques en application des articles **R. 151-34-1°** et **R.151-31-2° du code de l'urbanisme**.

Le règlement graphique 4.2 du PLU identifie :

- **Les zones constructibles sous conditions en application de l'article R. 151-34-1° du code de l'urbanisme**, justifiant que soient soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. **Ce sont les zones bleues au règlement graphique 4.2, dont les indices de risques commençant par la lettre (B)**. Dans ces zones, la plupart des projets sont autorisés sous conditions de conception, de réalisation d'utilisation et d'entretien, de façon à ne pas aggraver l'aléa et ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes. Les règles applicables sont énoncées ci-après au point 1.9 du chapitre 1 de la PARTIE 2 du règlement.
- **Les zones inconstructibles au titre de l'article R. 151-31-2° du code de l'urbanisme**, justifiant que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. **Ce sont les zones rouges au règlement graphique 4.2, dont les indices commencent par la lettre (R)**.

La traduction des aléas en risques au règlement graphique 4.2 du PLU a été effectuée sur la base de la nouvelle table de correspondance - annexe 3 - intitulée « **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** ».

Les règles associées au zonage des risques sont celles du **règlement type PPRN version 1-9-1 du 21 mars 2017**. Il a été établi par la DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE L'ISÈRE – Service Sécurité et Risques.

### 1.2. SIGNIFICATION DES INDICES DE RISQUES NATURELS PORTES AU REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2 DU PLU

Les secteurs exposés à des risques naturels portés au règlement graphique 4.2 du PLU comprennent des indices composés de 2 lettres éventuellement suivies d'un 3<sup>ème</sup> caractère, chiffre ou lettre.

- Quand la première lettre est un « R », les projets sont interdits de manière générale, sauf ceux correspondant aux exceptions précisées au règlement (au point 1.5 ci-après).
- Quand la première lettre est un « B », la plupart des projets sont possibles, sous réserve de l'application des prescriptions du règlement.

- La seconde lettre indique l'aléa :

- T => Crues des torrents et ruisseaux torrentiels
- C => Crues rapides des rivières
- I' => Inondations en pied de versant
- V => Ravinement - ruissellement sur versant
- M => Zone marécageuse – Etangs et lac
- G => Glissement de terrain

En majuscule, elle indique **une zone rouge de projets interdits en dehors des exceptions prédéfinies par le règlement.**

En minuscule, elle indique **une zone bleue de projets autorisés sous réserve du respect de prescriptions.**

- Le troisième caractère module les règles au vu d'autres critères que la nature et le niveau d'aléa. Exemple : « Bg2 » pour un aléa faible de glissement de terrain, « Bc2 » pour un aléa moyen de crues rapides des rivières en zone urbanisée, « Bc1 » pour un aléa faible de de crues rapides des rivières en zone urbanisée.

Chaque indice de risques est réglementé ci-après au point 1.9 ci-après.

### 1.2.1. DÉTAILS DES ALEAS PRÉSENTS A CHARAVINES

Aléa	Symbole	Définition du phénomène
Crue rapide des rivières	C	Inondation pour laquelle l'intervalle de temps entre le début de la pluie et le débordement ne permet pas d'alerter de façon efficace les populations. Les bassins versants de taille petite et moyenne sont concernés par ce type de crue dans leur partie ne présentant pas un caractère torrentiel dû à la pente ou à un fort transport de matériaux solides.
Inondation en pied de versant	I'	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. L'eau provient d'un ruissellement sur versant ou d'une remontée de nappe.
Crue des ruisseaux torrentiels, des torrents et des rivières torrentielles	T	Crue d'un cours d'eau à forte pente (plus de 5 %), à caractère brutal, qui s'accompagne fréquemment d'un important transport de matériaux solides (plus de 10 % du débit liquide), de forte érosion des berges et de divagation possible du lit sur le cône torrentiel. Cas également des parties de cours d'eau de pente moyenne (avec un minimum de 1%) lorsque le transport solide reste important et que les phénomènes d'érosion ou de divagation sont comparables à ceux des torrents. Les laves torrentielles sont rattachées à ce type d'aléa.
Ravinement Ruissellement sur versant	V	Divagation des eaux météoriques en dehors du réseau hydrographique par suite de fortes précipitations. Ce phénomène peut provoquer l'apparition d'érosions localisées (ravinement).
Glissement de terrain	G	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.

### 1.2.2. TABLEAU DE CORRESPONDANCE « ALEAS NATURELS - RISQUES NATURELS » - CAS DES ALEAS QUALIFIES SUR LA BASE DU RAPPORT DE PRESENTATION TYPE D'AVRIL 2005 (REPAGINÉ EN 2010) - VERSION 1.3 / DECEMBRE 2016 DE LA DDT ISERE

Les aléas naturels ont été traduits en risques naturels dans le règlement graphique 4.2 du PLU selon le tableau de correspondance « aléa – zonage » ci-après -

TYPE D'ALEAS	ALEA FORT	ALEA MOYEN	ALEA FAIBLE
C	C3	C2	C1
CRUE RAPIDE DES RIVIERES	RCu En zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues	Bc2 En zone urbanisée (hauteur de référence : 1 m)	Bc1 En zone urbanisée (hauteur de référence : 0,50 m)
		RC dans les autres cas	
M	M3	M2	M1
ZONE MARECAGEUSE	RM Interdiction liée à la protection des zones humides		Bi'1
I'	I'3	I'2	I'1
INONDATION DE PIED DE VERSANT <i>1-En cas de communication de la zone inondable avec un réseau hydrographique en aval : CRUE RAPIDE DES RIVIERES</i>	RCu en zone urbanisée hors bande de précaution à l'arrière de digues	Bc2 en zone urbanisée (hauteur de référence : 1 m)	Bc1 en zone urbanisée (hauteur de référence : 0,50 m)
		RC dans les autres cas	
<i>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</i>	RI'	Bi'2	Bi'1
T	T3	T2	T1
CRUE TORRENTIELLE	RT		Bt2
V	V3	V2	V1

TYPE D'ALEAS	ALEA FORT	ALEA MOYEN	ALEA FAIBLE
RUISSELLEMENT SUR VERSANT	RV Marges de recul de 10 m par rapport à l'axe des talwegs et de 4 m par rapport aux sommets de berges des fossés		Bv1
G	G3	G2	G1
GLISSEMENT DE TERRAINS	RG		Bg2

Projets interdits sauf exceptions précisées au règlement de chacune des zones

Projets possibles sous prescriptions

### 1.3. TRADUCTION DES ALEAS EN RISQUES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE 4.2 DU PLU DE CHARAVINES

CODE ALEA	CODE RISQUE		NATURE DU SECTEUR DE RISQUES
<b>C2</b>	En zone urbanisée	<b>Bc2</b>	Constructible sous conditions
<b>I'1</b>	Absence de communication de la zone inondable avec un réseau hydrographique en aval : application des règles de l'aléa INONDATION DE PIED DE VERSANT	<b>Bi'1</b>	Constructible sous conditions
<b>I'1</b>	En zone urbanisée – Zone inondable avec un réseau hydrographique en aval : application des règles de l'aléa CRUE RAPIDE DES RIVIERES	<b>Bc1</b>	Constructible sous conditions
<b>I'1-M1</b>	En zone urbanisée – Zone inondable avec un réseau hydrographique en aval : application des règles de l'aléa CRUE RAPIDE DES RIVIERES	<b>Bc1, Bi'1</b>	Constructible sous conditions
<b>I'2</b>	En zone urbanisée – Zone inondable avec un réseau hydrographique en aval : application des règles de l'aléa CRUE RAPIDE DES RIVIERES	<b>Bc2</b>	Constructible sous conditions
<b>I'2</b>	En zone urbanisée – Absence de communication de la zone inondable avec un réseau hydrographique en aval : application des règles de l'aléa INONDATION DE PIED DE VERSANT	<b>Bi'2</b>	Constructible sous conditions
<b>G1</b>		<b>Bg2</b>	Constructible sous conditions
<b>M1</b>		<b>Bi'1</b>	Constructible sous conditions
<b>T1</b>		<b>Bt2</b>	Constructible sous conditions
<b>T1-G1</b>		<b>Bt2, Bg2</b>	Constructible sous conditions
<b>V1</b>		<b>Bv1</b>	Constructible sous conditions
<b>V1-G1</b>		<b>Bv1, Bg2</b>	Constructible sous conditions
<b>C1</b>		<b>RC</b>	Inconstructible sauf exceptions visées au règlement
<b>C1-M1</b>		<b>RC, Bi'1</b>	Inconstructible sauf exceptions visées au règlement
<b>C2</b>		<b>RC</b>	Inconstructible sauf exceptions visées au règlement
<b>C2-M2</b>		<b>RC, M</b>	Inconstructible sauf exceptions visées au règlement
<b>C3</b>		<b>RC</b>	Inconstructible sauf exceptions visées au règlement
<b>Etang</b>		<b>RM</b>	Inconstructible sauf exceptions visées au règlement
<b>G2</b>		<b>RG</b>	Inconstructible sauf exceptions visées au règlement
<b>G2-V1</b>		<b>RG, Bv1</b>	Inconstructible sauf exceptions visées au règlement
<b>G2-V2</b>		<b>RG, V</b>	Inconstructible sauf exceptions visées au règlement
<b>G3</b>		<b>RG</b>	Inconstructible sauf exceptions visées au règlement
<b>I'3</b>		<b>RC</b>	Inconstructible sauf exceptions visées au règlement
<b>I'3-T2</b>		<b>RC, T</b>	Inconstructible sauf exceptions visées au règlement
<b>M2</b>		<b>RM</b>	Inconstructible sauf exceptions visées au règlement
<b>M2-C2</b>		<b>RM, C</b>	Inconstructible sauf exceptions visées au règlement

CODE ALEA	CODE RISQUE	NATURE DU SECTEUR DE RISQUES
M3	RM	Inconstructible sauf exceptions visées au règlement
M3-C2	RM,C	Inconstructible sauf exceptions visées au règlement
T2	RT	Inconstructible sauf exceptions visées au règlement
T2-G1	RT,Bg2	Inconstructible sauf exceptions visées au règlement
T3	RT	Inconstructible sauf exceptions visées au règlement
V2	RV	Inconstructible sauf exceptions visées au règlement
V2-G1	RV,Bg2	Inconstructible sauf exceptions visées au règlement
V2-G2	RV,G	Inconstructible sauf exceptions visées au règlement
V2-G3	RV,G	Inconstructible sauf exceptions visées au règlement
V3	RV	Inconstructible sauf exceptions visées au règlement

## 1.4. DEFINITIONS

### 1.4.1. DEFINITION DES PROJETS

Est considéré comme **projet** :

- Tout ouvrage neuf (construction, aménagement, **camping**, installation, clôture...)
- Toute extension de bâtiment existant,
- Toute modification ou changement de **destination** d'un **bâtiment** existant, conduisant à augmenter l'exposition des personnes et/ou la **vulnérabilité** des biens.
- Tous travaux.

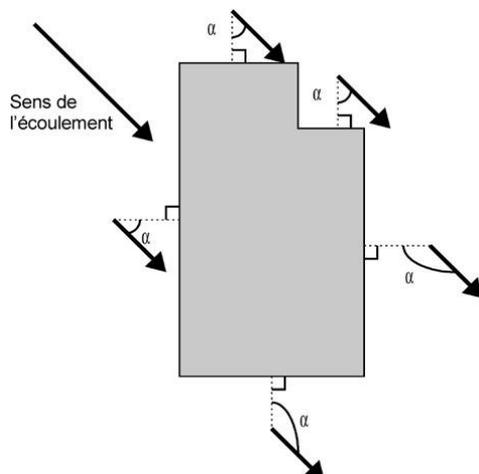
### 1.4.2. FAÇADES EXPOSÉES

Le règlement 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 et 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 déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- Directement exposées, les façades pour lesquelles  $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$



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

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

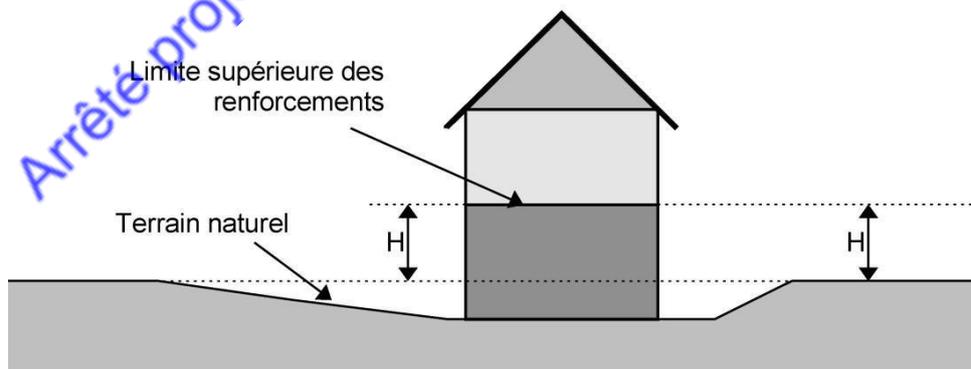
Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

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

### 1.4.3. 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.

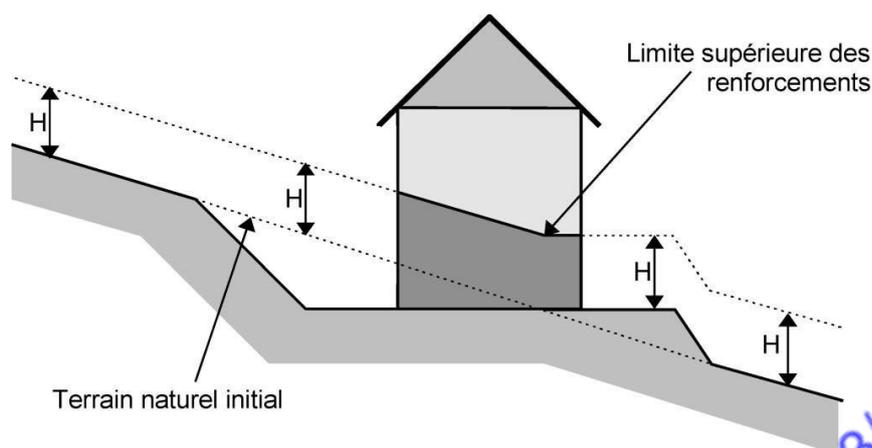
Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la 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**.



Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

#### 1.4.4. DÉFINITION DU R.E.S.I.

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** dans la mesure où **leur implantation est liée à leur fonctionnalité**.

## 1.5. EXCEPTIONS AUX INTERDICTIONS GÉNÉRALES

**Dans les zones interdites à la construction** peuvent toutefois être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les **risques** et de ne pas en provoquer de nouveaux :

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

- d) Sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
- Les **abris légers, annexes** des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone rouge de glissement de terrain.
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur **implantation** est **liée à leur fonctionnalité**.
- e) Les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des **services d'intérêt collectif ou général** déjà implantés dans la zone, les **infrastructures** (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des **dispositions appropriées aux risques**, y compris ceux créés par les travaux ;
- f) Tous **travaux et aménagements de nature à réduire les risques**, notamment ceux autorisés au titre de la **Loi sur l'Eau** (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations ;
- g) Les **hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique**, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux **affouillements**, terrassements, érosions et chocs d'**embâcles** éventuels ;
- h) Les installations, structures provisoires, démontables.

## 1.6. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES AUX ÉTABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC (ERP)

Lorsque le règlement de la zone le prévoit, certains ERP (**établissement recevant du public**) sont soumis aux prescriptions suivantes, s'ajoutant à celles s'appliquant déjà aux constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations situées dans la zone correspondante :

- Mise en œuvre des **mesures de protection nécessaires** (conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation de l'établissement) pour assurer la sécurité des personnes sur le site ou/et leur évacuation. Il est rappelé que l'application de ces mesures est à la charge entière du maître d'ouvrage, le propriétaire et l'exploitant étant responsables vis-à-vis des occupants et des usagers.

## 1.7. MODALITÉS DE PRISE EN COMPTE D'ETUDES D'ALEAS OU DE TRAVAUX POUR LE (RE)CLASSEMENT DE ZONES ROUGES EN ZONES BLEUES OU BLANCHES

Le maître d'ouvrage doit transmettre au service de l'État en charge de la prévention des risques l'étude d'aléa pour accord sur la cohérence avec le reclassement souhaité.

Il est souhaitable que l'étendue, les hypothèses et la démarche générale de cette étude soient discutées au préalable avec le service de l'État en charge de la prévention des risques et les autres acteurs concernés.

### 1.7.1. CAS D'UNE ETUDE D'ALEA

Une fois l'étude d'aléa validée par le service de l'État en charge de la prévention des risques, une *procédure de révision ou de modification du règlement graphique* sera nécessaire pour prendre en compte la demande de reclassement.

### 1.7.2. CAS DE RÉALISATION DE TRAVAUX

- 1) Le maître d'ouvrage doit transmettre au service de l'État en charge de la prévention des risques une étude de niveau projet définissant les travaux de protection à réaliser, pour accord sur la cohérence avec le reclassement souhaité. Une étude de définition de travaux peut être menée en deux temps :
  - Le premier examine si une protection permettant une modification de la classe d'aléa ou de zonage réglementaire est possible et définit les ouvrages de protection aux niveaux du principe et du pré dimensionnement,
  - Le second définit précisément les ouvrages et indique les contrôles nécessaires et les niveaux de qualité correspondants à atteindre pour garantir l'efficacité de l'ouvrage vis-à-vis de la protection contre les *risques* recherchée.

Il est souhaitable que l'étendue, les hypothèses et la démarche générale de cette étude soient discutées au préalable avec le service de l'état en charge de la prévention des risques, ainsi qu'avec les autres acteurs concernés.

Il est également nécessaire avant d'entreprendre les travaux que les conclusions de l'étude reçoivent l'accord du service de l'état chargé de la prévention des risques en tant que justification d'une évolution du zonage réglementaire.

- 2) Une fois les ouvrages réalisés, leur maître d'ouvrage transmettra au service de l'état chargé de la prévention des risques le procès-verbal de la réception des travaux accompagné :
  - D'une déclaration du maître d'œuvre attestant que les contrôles définis dans les études ont été réalisés et sont concluants,
  - D'un dossier de plans définissant les ouvrages, qui peut être le dossier de recollement du marché de travaux correspondant.
- 3) Le service de l'État chargé de la prévention des risques vérifiera au moyen des éléments définis précédemment en 2) la conformité des ouvrages au contenu du dossier de niveau projet validé par lui en 1).
- 4) Le maître d'ouvrage des travaux ou l'acteur collectif pérenne auquel seront remis les ouvrages devra s'engager à en assurer sans limitation de durée le maintien en état et l'entretien (par exemple, le curage des plages de dépôt). Il devra également maîtriser l'assise foncière des ouvrages et des accès nécessaires à leur entretien soit par l'achat des terrains support, soit par l'établissement de servitudes d'utilité publique.
- 5) Une **procédure de révision** ou **de modification du règlement graphique du PLU** conformément aux articles L562- 4-1 et L562-7 du code de l'environnement sera ensuite nécessaire pour prendre en compte la demande de reclassement.

Les articles R.562-10 à R.562-10-2 du Code de l'Environnement précisent ces procédures.

## 1.8. DISPOSITIONS CONCERNANT LES FOSSES, CANAUX ET CHANTOURNES EN TOUTES ZONES

D'une manière générale, les **fossés** existants doivent être maintenus ouverts (sauf bien sûr couverture rendue nécessaire pour franchissement par des **infrastructures**...) et en état de fonctionnement afin de conserver l'écoulement des eaux dans de bonnes conditions.

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé ou chantourne, les marges de recul à respecter sont :

- Marge de recul des canaux et **chantournes** : **10 m** par rapport à l'axe du lit
  - Sans que, dans ce cas, la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m,
  - Et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien.

- Marge de recul des **fossés** : **5 m** par rapport à l'axe du lit
  - Sans que, dans ce cas, la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m.
  - Et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien.

## 1.9. REGLEMENTATION DES PROJETS

Est considéré comme un projet :

- Tout ouvrage neuf (construction, aménagement, camping, installation, clôture...)
- Toute extension de bâtiment existant,
- Toute modification ou changement de destination d'un bâtiment existant, conduisant à
- Augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité des biens.
- Tous travaux.

**Les prescriptions sont des mesures obligatoires.**

### 1.9.1. ZONES MARECAGEUSES – ETANGS ET LAC (M)

**DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LES SECTEURS INCONSTRUCTIBLES DE RISQUES NATURELS « RM »**

<b>PROJETS - Zones marécageuses</b>
<b>RM</b> (zone inconstructible sauf exceptions aux interdictions générales)
<b>Construction :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>— <b>Interdite</b> en dehors des exceptions visées à l'article 1.5 ci-dessus « Dispositions spécifiques applicables dans les zones interdites à la construction ».</li> </ul>
<b>Affouillement et exhaussement :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>— <b>Interdits</b>, 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.</li> </ul>
<b>Camping caravanage :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Interdit</li> </ul>

### 1.9.2. CRUES RAPIDES DES RIVIERES (C)

**DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LES SECTEURS INCONSTRUCTIBLES DE RISQUES NATURELS « RC »**

<b>PROJETS NOUVEAUX – Crues rapides des rivières</b>
<b>RC</b> (zone inconstructible sauf exceptions aux interdictions générales)
Ces zones RC correspondent <b>aux zones d'aléa fort, très exposées</b> derrière les ouvrages de protection.
<b>1. Sont interdits, à l'exception de ceux admis au point 2 ci-après :</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>— <b>Tous les projets</b>, ainsi que :</li> <li>— <b>Les remblais</b> autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés au point 2 ci-après</li> </ul>

<b>PROJETS NOUVEAUX – Crues rapides des rivières</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>— <b>Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage</b> ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux</li> <li>— <b>Les aires de stationnement</b></li> </ul>
<b>2. Sont admis, sous réserve du respect des prescriptions du point 3 ci-après :</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Les dispositions du a) et du f) de l'article 1.5 du chapitre 1 de la PARTIE 2 ci-dessus « Dispositions spécifiques applicables dans les zones interdites à la construction », reproduites ci-après, sous réserve de ne pas aggraver les risques, de ne pas en provoquer de nouveaux et de ne pas avoir d'impact négatif sur l'écoulement des eaux : <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 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 qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, ni à créer, aménager ou agrandir des locaux en sous-sol ;</li> <li>f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, autorisés au titre de la Loi sur l'Eau, notamment ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations</li> </ul> </li> <li>— L'extension des installations existantes visées au e) de l'article 1.5 du chapitre 1 de la PARTIE 2 ci-dessus « Dispositions spécifiques applicables dans les zones interdites à la construction », à savoir : <ul style="list-style-type: none"> <li>e) Les constructions, installations nécessaires au fonctionnement des <b>services d'intérêt collectif ou général</b> déjà implantés dans la zone, les <b>infrastructures</b> (notamment de transports routiers, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>— <b>Les extensions limitées de constructions existantes</b> qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la vulnérabilité des biens ;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>— <b>Les clôtures à fils superposés</b> avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement.</li> <li>— <b>Les espaces verts, les aires de jeux et de sport</b> et, dans la limite d'une <b>emprise au sol</b> totale de 20 m<sup>2</sup>, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sans <b>remblaiement</b> ;</li> </ul>
<b>Sans préjudice des articles L.214-1 à 6 du Code de l'Environnement, pourront également être autorisés tous les travaux prévus aux articles L.211-7 et suivants du Code de l'Environnement :</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique</li> <li>— Entretien et aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,</li> <li>— Approvisionnement en eau,</li> <li>— Maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,</li> <li>— Défense contre les inondations,</li> <li>— Lutte contre la pollution,</li> <li>— Protection et conservation des eaux souterraines,</li> <li>— Protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines,</li> <li>— Aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.</li> </ul>
<b>3. Prescriptions à respecter pour les projets autorisés :</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Marge de recul par rapport aux <b>fossés</b>, canaux et <b>chantournes</b> : voir point 1.8 du chapitre 1 de la</li> </ul>

PROJETS NOUVEAUX – Crues rapides des rivières
PARTIE 2 ci-dessus
— Les ouvertures seront réalisées au-dessus de la hauteur de référence ;
— En cas de <b>reconstruction</b> d'un bâtiment ou de changement de destination, le <b>RESI</b> , tel que défini au point 1.4.4 ci-dessus : Définitions, ne devra pas dépasser celui de la construction existante à la <b>date d'opposabilité du PLU</b> et le <b>premier plancher utilisable</b> devra être situé à un niveau supérieur à la hauteur de référence.

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES DE RISQUES NATURELS AVEC PRESCRIPTIONS « Bc1 – Bc2 »

Bc1, Bc2 (zone constructible avec prescriptions)
<p><u>Définition de la hauteur de référence :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bc1</b> : 0,50 – 0,60m par rapport au terrain naturel</li> <li>• <b>Bc2</b> : 1 – 1,20 m par rapport au terrain naturel</li> </ul> <p>En fonction des caractéristiques du projet, une procédure <b>Loi sur l'eau</b> peut, par ailleurs, être nécessaire.</p>
<p><b>1. Sont interdits, à l'exception de ceux admis au point 2 ci-après :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après,</li> <li>— Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,</li> <li>— La création de sous-sols,</li> <li>— Les changements de <b>destination</b> des locaux existants situés sous la cote ou la hauteur de référence conduisant à augmenter la <b>vulnérabilité</b> des biens et/ou des personnes.</li> <li>— Le camping caravaning</li> <li>— Les <b>aires de stationnement</b> dans les marges de recul le long des <b>fossés</b>, canaux, <b>chantournes</b> et petits cours d'eau ;</li> </ul>
<p><b>2. Sont admis, sous réserve du respect des prescriptions du point 3 ci- après :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– les projets, à l'exception des dispositions du point 1 ci-dessus</li> </ul>
<p><b>3. Prescriptions à respecter pour les projets autorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Le <b>premier plancher utilisable</b>, édifié sur <b>remblai</b>, sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert, devra être situé à un niveau supérieur à la hauteur de référence.</li> <li>— Pour les bâtiments existants, dans le cas où les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels <b>vulnérables</b>.</li> <li>— Cette solution pourra également être appliquée à des extensions limitées dans le cadre de l'amélioration de l'habitation.</li> </ul>

Le **RESI** tel que défini au point 1.4.4 ci-dessus : Définitions, applicable en zone bleue, devra être :

- **Inférieur ou égal à 0,30** pour
  - Les constructions individuelles et leurs annexes
- **Inférieur à 0,50 pour :**
  - Les permis groupés r 431-24 du code de l'urbanisme,
  - Les lotissements (globalement pour **infrastructures** et bâtiments),
  - Les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour **infrastructures et bâtiments**),
  - Les **bâtiments** d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales,
  - 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 existante à la **date d'opposabilité du présent plan** ; les autres prescriptions ci-dessous sont toutefois applicables.

Pour les opérations soumises à une procédure d'autorisation (ou de déclaration), au titre de la **Loi sur l'eau**, des prescriptions complémentaires plus restrictives ou des mesures compensatoires, pourront être fixées.

- Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir le point 1.8 du chapitre 1 ci-dessus
- Pour les constructions nouvelles édifiées sur remblai, le calcul du RESI portera sur la totalité des bâtiments et remblais, et sera calculé tel que défini précédemment,
- Toutes les ouvertures des bâtiments doivent être placées au-dessus de la cote de référence ou de la hauteur de référence,
- Les clôtures, cultures, plantations, et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.

### 1.9.3. INONDATIONS EN PIED DE VERSANT (I')

#### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LES SECTEURS INCONSTRUCTIBLES DE RISQUES NATURELS « RI' »

<b>PROJETS – Inondations en pied de versant</b>
<b>RI'</b> (zone inconstructible sauf exceptions aux interdictions générales)
— <b>Constructions interdites</b> (sauf exceptions visées au point 1.5 du chapitre 1 de la PARTIE 2 ci-dessus)
— <b>Affouillements et exhaussements interdits</b> sauf dans le cadre de travaux et aménagement de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
— <b>Aires de stationnement interdites</b>
— <b>Camping caravanning interdit</b>

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES DE RISQUES NATURELS AVEC PRESCRIPTIONS « Bi'1 -Bi'2 »

Bi'1 – Bi'2 (zone constructible avec prescriptions)
<p>Définition de la hauteur de référence par rapport au niveau du terrain naturel</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bi'1</b> : hauteur de surélévation du <b>plancher habitable</b> demandée = 0,50 m (0,60 m si justifié par une étude hydraulique)</li> <li>• <b>Bi'2</b> : hauteur de surélévation du <b>plancher habitable</b> demandée = 1 m à 1,20 m</li> </ul> <p>En fonction des caractéristiques du projet, une procédure <b>Loi sur l'Eau</b> ou valant Loi sur l'Eau peut par ailleurs être nécessaire.</p>
<p><b>1. Sont interdits, à l'exception de ceux admis au point 2 ci-après :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagement de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte.</li> <li>— La création de sous-sols non étanches au-dessous de la hauteur de référence ;</li> <li>— Les changements de <b>destination</b> des locaux existants situés sous la hauteur de référence conduisant à augmenter la <b>vulnérabilité</b> des biens et/ou des personnes ;</li> <li>— Les <b>aires de stationnement</b> dans la bande de recul le long des <b>fossés</b>, canaux et <b>chantournes</b> ;</li> </ul>
<p><b>2. Sont admis sous réserve du respect des prescriptions définies au point 3 ci-après :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Les projets, à l'exception des dispositions du point 1 ci-dessus,</li> <li>— Le camping-caravaning : autorisé si mise hors d'eau</li> </ul>
<p><b>3. Prescriptions à respecter pour les projets autorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Le <b>premier plancher utilisable</b>, édifié sur <b>remblai</b>, sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert, devra être situé à un niveau supérieur à la hauteur de référence (sauf aménagements de type <b>hangar agricole ouvert</b>).</li> <li>— Pour les <b>bâtiments</b> existants, dans le cas où les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels <b>vulnérables</b>.</li> <li>— Cette solution pourra également être appliquée à des <b>extensions limitées</b> dans le cadre de l'amélioration de l'habitation.</li> <li>— Pour les <b>bâtiments</b> existants, si les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels <b>vulnérables</b>. Cette solution pourra également être appliquée, en Bi'1, à des <b>extensions limitées</b> dans le cadre de l'amélioration de l'habitation et à l'<b>extension</b> des <b>bâtiments</b> d'activités industrielles ou artisanales, pour des raisons démontrées de dysfonctionnement dans les chaînes de travail ou de process.</li> <li>— Le <b>RESI</b>, tel que défini à l'article 3 du Titre 1, applicable en zone bleue, devra être : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inférieur ou égal à 0,30, pour les constructions individuelles et leurs annexes</li> <li>• Inférieur à 0,50 pour les permis groupés r 431-24 du code de l'urbanisme, les lotissements (globalement pour <b>infrastructures</b> et bâtiments), les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour <b>infrastructures</b> et <b>bâtiments</b>), les <b>bâtiments</b> d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales, les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour <b>infrastructures</b> et <b>bâtiments</b>)</li> </ul> </li> </ul> <p>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 <b>remblaiement</b> et la construction.</p>

<p>En cas de reconstruction d'un <b>bâtiment</b> ou de changement d'<b>affectation</b>, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction existante à la <b>date d'opposabilité du présent plan</b> ; les autres prescriptions ci-dessous sont toutefois applicables.</p> <p>Pour les opérations soumises à une procédure d'autorisation (ou de déclaration), au titre de la <b>loi sur l'eau</b>, des prescriptions complémentaires plus restrictives ou des mesures compensatoires, pourront être fixées.</p>
<p>– Marge de recul par rapport <b>aux fossés, canaux et chantournes</b> : voir le point 1.8 du chapitre 1 ci-dessus</p>
<p>– Toutes les ouvertures des <b>bâtiments</b> doivent être placées au-dessus de la hauteur de référence (sauf aménagements de type <b>hangar agricole ouvert</b>) ;</p>
<p>– Partie du <b>bâtiment</b> située sous la hauteur de référence, ni aménagée (sauf protection par <b>cuvelage</b> étanche jusqu'à cette hauteur), ni habitée ;</p>
<p>– Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans <b>remblaiement</b> ;</p>
<p>– Les <b>hangars</b> agricoles <b>ouverts</b> seront réalisés sans <b>remblaiement</b> ;</p>
<p>– Les aménagements et exploitations temporaires sont autorisés avec un premier niveau utilisable inférieur à la hauteur de référence, à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient évacuées en cas de crue ou, lorsque cela ne sera pas possible, qu'ils ne soient pas entraînés et qu'ils ne subissent et n'occasionnent aucun dommage jusqu'au niveau de la crue de référence.</p>
<p>— Tous les produits, matériels, matériaux, récoltes, mobilier et équipements extérieurs des espaces publics ou privés, doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit placés au-dessus de la hauteur de référence,</li> <li>• Soit déplacés hors de portée des eaux lors des crues,</li> <li>• Soit arrimés de manière à ne pas être entraînés par les crues et stockés de manière à ne pas polluer les eaux ni subir de dégradations.</li> </ul>

**1.9.4. CRUES DES TORRENTS ET RUISSEAUX TORRENTIELS (T)****DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LES SECTEURS INCONSTRUCTIBLES DE RISQUES NATURELS « RT »**

<b>PROJETS – Crues des torrents et des ruisseaux torrentiels</b>
<b>RT</b> (zone inconstructible sauf exceptions aux interdictions générales)
<b>Constructions :</b>
— <b>Interdites</b> (sauf exceptions visées au point 1.5 du chapitre 1 de la PARTIE 2 ci-dessus : Dispositions spécifiques applicables dans les zones interdites à la construction)
Sans que la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien.
<b>Affouillements et exhaussements :</b>
— Interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagement de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte.
<b>Aires de stationnement :</b>
— Interdites
<b>Camping caravanning :</b>
— Interdit

**DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES DE RISQUES NATURELS AVEC PRESCRIPTIONS « Bt1 »**

<b>Bt1</b> (zone constructible avec prescriptions)
<b>Constructions :</b>
— Autorisées
— Adaptation de la construction à la nature du <b>risque</b> avec notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accès prioritairement par l'aval ou par une <b>façade non exposée</b>, en cas d'impossibilité les Protéger</li> <li>• Renforcement des structures du <b>bâtiment</b> (<b>chaînage</b>, etc.)</li> <li>• Protection des façades exposées</li> <li>• Prévention contre les dégâts des eaux</li> <li>• Modalités de stockage des produits dangereux, polluants ou flottants pour éviter tout risque de transport par les crues</li> </ul>
<b>Affouillements et exhaussements :</b>
— Interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagement de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte.
<b>Camping-caravanning :</b>
— Interdit

**1.9.5. RAVINEMENT ET RUISSELLEMENT SUR VERSANT (V)****DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LES SECTEURS INCONSTRUCTIBLES DE RISQUES NATURELS « RV »**

<b>PROJETS – Ruissellement sur versant</b>
<b>RV</b> (zone inconstructible sauf exceptions aux interdictions générales)
<b>Constructions :</b>
— <b>Interdites</b> (sauf exceptions visées au point 1.5 du chapitre 1 de la PARTIE 2 ci-dessus) Avec respect d'une marge de recul par rapport à l'axe des <i>talwegs</i> de 10 m
<b>Exhaussements :</b>
— Interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte.
<b>Aires de stationnement :</b>
— Interdites
<b>Camping caravanning :</b>
— Interdit

**DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES DE RISQUES NATURELS AVEC PRESCRIPTIONS « Bv1 »**

<b>Bv1</b> (zone constructible avec prescriptions)
<b>Constructions :</b>
— Autorisées
<b>Camping caravanning :</b>
— Autorisé

**1.9.6. GLISSEMENT DE TERRAINS (G)****DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LES SECTEURS INCONSTRUCTIBLES DE RISQUES NATURELS « RG »**

<b>PROJETS – Mouvements de terrain - Glissements de terrain</b>
<b>RG</b> (zone inconstructible sauf exceptions aux interdictions générales, incluant une bande de terrain plat ou de faible pente en pied de versant)
<b>Constructions :</b>
— <b>Interdites</b> (sauf exceptions visées au point 1.5 du chapitre 1 de la PARTIE 2 ci-dessus)
<b>Affouillements et exhaussements :</b>
— Interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte.
<b>Camping caravanning :</b>
— Interdit

**DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES DE RISQUES NATURELS AVEC PRESCRIPTIONS « Bg2 »**

<b>Bg2</b> (zone constructible avec prescriptions)
<b>Interdit :</b>
— Piscines
<b>Constructions :</b>
— Autorisées sous réserve de : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtrise des <b>rejets</b> des eaux usées, pluviales, de drainage dans les réseaux existants ou <b>dans un exutoire superficiel</b> capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les <b>risques</b> ou en provoquer de nouveaux</li> </ul>
<b>Affouillements et exhaussements :</b>
— <b>Autorisés</b> sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

Arrêté projet P.L.U délib n°2025-030 par CM du 03/03/2025

## CHAPITRE 2 – PROTECTION DES RESSOURCES EN EAU POTABLE

Le territoire est concerné par un captage et un forage ayant fait l'objet de Déclarations d'Utilité Publique.

CAPTAGES	DOCUMENTS DEFINISSANT LES PERIMETRES DE PROTECTION
Captage du Puits des Vanne (Pré Louvat)	Arrêté Préfectoral n°2003-02133
Forage du Guillermet dit "du Furens"	Arrêté Préfectoral n°2003-01954

Les périmètres de protection, immédiat, rapproché et éloigné du captage, figurent sur la carte des servitudes d'utilité publique dans les pièces annexes du PLU. Ils sont reportés à titre informatif au règlement graphique du PLU à l'aide des trames ci-dessous :

Périmètre immédiat



Périmètre rapproché



Périmètre éloigné



Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites dans ces périmètres sont strictement définies par les arrêtés préfectoraux ; quelles que soient les occupations et utilisations du sol définies ci-après au règlement, les arrêtés préfectoraux s'appliquent.

## CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES ARCHEOLOGIQUES DE SAISINE

Le règlement graphique 4.1 du PLU identifie des zones archéologiques de saisine à l'intérieur desquelles tous dossiers de demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, d'autorisation d'installations et travaux divers, doivent être transmis à l'initiative de la personne projetant d'exécuter des travaux, au service régional de l'archéologie (préfet de région) afin que puissent être prescrites des mesures archéologiques préventives.

Arrêté projet P.L.U délib n°2025-030 par CM du 03/03/2025

## CHAPITRE 4 – PROJET SITUE A L'INTERIEUR D'UN PERIMETRE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Tout projet de construction et/ou d'aménagement situé à l'intérieur des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ci-après, n'est autorisé que s'il est compatible avec les dispositions de la dite OAP.

Numéro	Nom de l'OAP	Zones du PLU
01	Pagetière-nord	Ua
02	Route de la Fure (Ouest)	Ua

L'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques » est également opposable à tout projet de construction et/ou d'aménagement.

Arrêté projet P.L.U délib n°2025-030 par CM du 03/03/2025

## CHAPITRE 5 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, DU BATI ANCIEN PROTEGE (ART. L.151-19 DU CU) ET CLOTURES

### 5.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS (HORS BATI ANCIEN PROTEGE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

#### 5.1.1. GENERALITES

Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un PLU : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Il est fortement recommandé pour tout projet de construction, de prendre contact avec l'architecte conseil de la commune en amont de l'élaboration du projet pour une meilleure prise en compte de l'environnement naturel, physique et urbain et une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

Les projets participeront à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable, à savoir l'économie des ressources (énergie, eau, air, sol...), à la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution...), à l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité / transport, préservation de la biodiversité et du paysage...), à l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- L'emploi de matériaux de construction biosourcés (pisé, bois, laine de bois, cellulose, chanvre...).
- Les dispositifs de récupérations des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.
- Les panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire et pour le chauffage, sous condition d'être intégrés dans la construction et le paysage.
- Les panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité sur les pans de toitures les mieux orientés, sous condition d'être intégrés dans la construction et le paysage.

#### 5.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent tenir compte de l'environnement, des perceptions lointaines et dominantes et s'y intégrer le mieux possible, par leur adaptation au terrain, à la pente, par leurs aménagements extérieurs ou pour tenir compte des implantations traditionnelles avoisinantes (parallèles ou perpendiculaires aux voies).

L'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des constructions existantes, en particulier des orientations des façades et faîtages de ces constructions de manière à composer avec celles-ci un ensemble bâti homogène.

L'implantation de la construction doit être étudiée en fonction de la pente du terrain et du niveau de la voie d'accès.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. Elles s'implanteront dans le terrain naturel en limitant les déblais-remblais nécessaires à la construction (voir croquis ci-après). Les talus seront végétalisés et les plus longs possibles pour se raccorder progressivement à la pente naturelle du terrain, hormis pour l'accès aux garages enterrés.

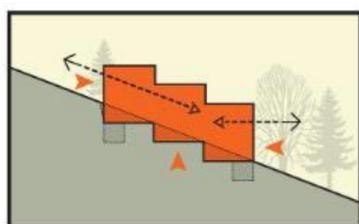
Seront interdits :

- Les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- Les talus préfabriqués ou composés d'enrochements,
- Les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

Deux attitudes pour adapter la construction à la pente du terrain naturel :

### ACCOMPAGNER LA PENTE

*en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



#### AVANTAGES

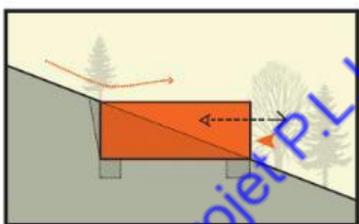
respect du terrain naturel  
volume des déblais  
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes  
accès directs multiples possibles à tous les niveaux

#### CONTRAINTES

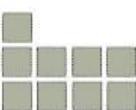
circulation intérieur

### S'ENCASTRER

*s'enterrer, remblai et déblai*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



#### AVANTAGES

respect du terrain naturel  
impact visuel faible / volumétrie  
isolation thermique / exposition au vent  
l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité/ accessibilité)  
intimité éventuelle

#### CONTRAINTES

volume des déblais/remblais  
accès direct limité / accès au terrain plus complexe  
ouverture et cadrage limité des des vues / orientation

Source : « Guide Habiter en montagne – PNR de Chartreuse et du Vercors – CAUE Isère-Savoie- Drôme - Fiche pratique « construire dans la pente »

### 5.1.3. VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

La construction doit présenter **une volumétrie simple** dans sa conception, sans complications de volumes et composer avec les constructions avoisinantes afin d'établir une continuité de perception et d'aménagement avec le bâti environnant tant dans les visions proches que lointaines.

**Les bâtiments annexes** peuvent être dissociés du bâtiment principal et être organisés de manière à composer des espaces extérieurs (cours). Ils seront traités en cohérence avec la construction principale.

Seront interdits :

- Les pastiches d'architectures, les architectures étrangères au territoire, y compris pour les constructions annexes.
- Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples.

L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée ; le projet architectural mis en œuvre dans un esprit d'expérimentation et d'innovation doit tenir compte des qualités du tissu et de la morphologie bâtis (trame viaire et gabarits) dans lesquels il s'insère.

#### 5.1.4. TOITURES – PENTE - TEINTE – OUVERTURES EN TOITURE

Les toitures doivent être conçues comme une **"cinquième façade"** et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

**En cas de faitage**, il doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment et s'inscrire dans l'orientation des sens de faitages dominants dans la zone pour participer à une unité de composition urbaine.

**Le matériau de couverture** prédominant sur le territoire communal est la tuile de teintes brun à rouge, il est donc préconisé. D'autres teintes et matériaux peuvent être autorisés sous réserve de présenter un aspect soigné (ex : zinc, cuivre, bac acier à joints debout, etc.) et de participer à la composition architecturale d'ensemble.

Les toitures à pans auront une **pente supérieure ou égale à 20% pour les constructions à usage agricole ou industriel et à 50% pour les autres constructions**. En cas d'extension des constructions, les toitures peuvent présenter des pentes de toits différentes à condition de présenter un ensemble harmonieux.

Les passées de toitures à pans  $\geq 50\%$  auront une profondeur minimum de 50 cm.

Pour les constructions annexes, la profondeur des débords de toiture n'est pas réglementée. Les bandeaux de rives et les sous faces des passées de toiture seront de teinte sombre.

**Les toitures à un seul pan** sont autorisées dans le cas de constructions accolées ou en extension à un bâtiment existant ; dans ce cas, la pente de toit sera cohérente avec celle du bâtiment principal. Elles sont également autorisées pour des bâtiments isolés de faible emprise au sol ( $\leq 20 \text{ m}^2$ ).

**Les toitures terrasses** non-accessibles sont autorisées si elles sont végétalisées et/ ou équipées de systèmes de production d'énergies renouvelables.

**Les ouvertures en toiture** doivent être intégrées de façon harmonieuse dans le plan du toit ; leurs dimensions doivent être adaptées à la superficie de la toiture. Elles doivent être implantées dans l'axe des ouvertures présentes en façade et ne pas être jointives. Leurs dimensions et leurs positions doivent participer à la composition architecturale d'ensemble.

**Pour toutes constructions, ne sont pas admis :**

- Les toitures en bardeau d'asphalte, en matière plastique, en plaques de tôle ondulée.
- Les éclairages en toiture sous forme de jacobines, lucarnes rampantes, pendantes, outeaux, sauf dans le cas de dispositions originelles.



Jacobines



Lucarne rampante ou chien assis



Outeau

### 5.1.5. ASPECT DES FAÇADES

Les couleurs des matériaux de construction sont à choisir en priorité parmi la palette de tonalités et de textures des matériaux présents sur le territoire communal.

D'autres teintes et matériaux peuvent être autorisés sous réserve de présenter un aspect soigné et de participer à la composition architecturale d'ensemble.

Ne sont pas admis :

- L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...)
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois, etc...,
- Les matériaux réfléchissants ou brillants.

Les ravalements doivent être faits dans le respect de l'architecture, en veillant à la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

### 5.1.6. OUVERTURES – MENUISERIES - OCCULTATIONS

La couleur des menuiseries sera choisie en priorité parmi la palette des tonalités présentes sur le territoire communal.

Ne sont pas admises :

- Les teintes vives ou sans rapport avec le contexte traditionnel.

**Portes de garage** : Leur aspect devra s'harmoniser avec le dessin, les matériaux et les couleurs qui composent les façades ou le mur de clôture.

Les rideaux métalliques des commerces s'ils sont ajourés et les volets roulants des fenêtres, sont autorisés à condition :

- De préserver l'unité architecturale de la façade,
- Que les caissons soient intégrés à la façade sans présenter de saillie. Leur aspect doit s'harmoniser avec le dessin, les matériaux et les couleurs qui composent les façades ou le mur de clôture.

### 5.1.7. LES LOGGIAS ET VERANDAS

La fermeture de loggias et la construction de vérandas sur terrasse ou balcon, ne peut être autorisée que si les travaux sont en harmonie avec l'architecture du bâtiment et s'ils s'inscrivent dans un projet global de fermeture de loggias ou de construction de vérandas conçu pour l'ensemble de la façade concernée.

### 5.1.8. LES ELEMENTS TECHNIQUES, ANTENNES, PANNEAUX SOLAIRES, CITERNES A GAZ OU A MAZOUT – EMBLACEMENT A CONTAINERS POUBELLES, POSTESELECTRIQUES ET DE GAZ – COFFRETS, COMPTEURS ET BOITES AUX LETTRES...

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction tels que les souches de cheminées et de ventilation, les climatiseurs, les locaux et les installations techniques liées à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs...) et aux différents réseaux (ligne haute tension, antennes) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

L'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques doit être assurée en recherchant la meilleure

intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment et des vues depuis l'espace public.

**Les panneaux solaires** (thermiques ou photovoltaïques) posés en toiture doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en proportion et en hauteur notamment.

**Les systèmes de climatisation, de ventilation et de chauffage** doivent être regroupés dans des édicules de faible volume. Les saillies des systèmes de climatisation et de ventilation supérieure à 15 cm sur les façades visibles depuis l'espace public, ne sont pas admises.

**Les citernes à gaz ou à mazout** doivent être placées dans des lieux où elles ne seront pas visibles depuis l'espace public.

**Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux** des constructions, doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.

**Local containers à poubelles** : dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, le porteur de projet devra se rapprocher du service gestionnaire des collectes du Pays Voironnais pour convenir des dispositions à prendre pour l'opération.

**Les postes électriques et de gaz** doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration aux constructions environnantes.

#### 5.1.9. ZONES DE STOCKAGE DES ACTIVITES

Elles seront non visibles depuis l'espace public et accompagnées de végétation pouvant jouer un rôle de filtre visuel (essences locales diversifiées (cf. la palette végétale figurant en annexe du règlement) sans toutefois créer de masque opaque (« mur végétal »).

## 5.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU BATI ANCIEN A PROTEGER, A CONSERVER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

### 5.2.1. DISPOSITIONS COMMUNES

En application des articles R. 421-23 et R. 421-28 du code de l'urbanisme :

- **Une déclaration préalable** est nécessaire lorsque les travaux ont pour effet de modifier ou supprimer un élément identifié par le PLU comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique en application de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme.
- **Un permis de démolir** lorsque les travaux exécutés ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions listées à l'article R. 421-28 du Code de l'urbanisme.

### 5.2.2. ÉVOLUTION DU BATI ANCIEN REPÉRÉ AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE 4.1 DU PLU EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

#### 5.2.2.1. PRINCIPES GENERAUX

- Les transformations effectuées sur tout ou partie d'un bâtiment repéré au PLU, sont autorisées dès lors qu'elles sont conçues dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales ou historiques des bâtiments identifiés.
- Les travaux doivent rester sobres et respectueux des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée :
  - Respect des proportions entre les pleins et les vides
  - Respect du rythme des ouvertures et des travées
  - Respect de l'ordonnement et de l'équilibre des éléments bâtis
  - Respect de l'aspect extérieur.
- Dans les cas où les nécessités fonctionnelles imposent la création ou la modification des ouvertures originelles, ces dernières ne sont autorisées que si elles :
  - Préservent l'équilibre d'ensemble de la façade (rythmes, proportions) et de son caractère architectural. Les proportions des ouvertures existantes doivent être conservées, en particulier lorsqu'il s'agit de portes de granges.
  - Le remplacement de fenêtres, portes ou d'occultations doit être mis en œuvre dans le respect du style de la construction.
  - Les volets doivent être pleins ou comporter des persiennes et respecter le style de ceux existants sur la construction.
- Les nouveaux matériaux employés doivent être compatibles avec les supports et les matériaux d'origine.

#### 5.2.2.2. RESTAURATION DES TOITURES

- Les pentes et passées de toiture préexistantes seront conservées.
- Les matériaux doivent présenter un aspect en harmonie avec les matériaux existants sur le bâtiment ou dans l'environnement proche.

### 5.2.2.3. REFECTION DES PAREMENTS – ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

- Elle nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support,
- Dans le cas des bâtiments en pisé, les parements et les isolants imperméables à la vapeur d'eau (enduit de ciment, polystyrènes, etc.) sont à proscrire aussi bien en intérieur qu'en extérieur, pour garantir la pérennité des structures.

### 5.2.2.4. PANNEAUX SOLAIRES

Ils sont autorisés s'ils ne nuisent pas à la composition et à la cohérence de la toiture.

Arrêté projet P.L.U délib n°2025-030 par CM du 03/03/2025

## 5.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

### Règles générales

---

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.
- L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des carrefours. En conséquence, leur hauteur pourra être réduite.

### Clôtures sur rue en limite du domaine public :

---

Dans les zones à dominante résidentielle :

- Les clôtures seront composées d'un mur ou muret enduit d'une hauteur maximum de 1,00 m de hauteur, surmonté de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, de teinte foncée, constitués de poteaux, lames ou barreaux espacés les uns des autres d'au moins 5 cm pour créer un effet ajouré.
- La clôture peut être doublée d'une haie vive composée d'essences locales en mélange (cf. palette végétale en annexe n°2 du règlement écrit). Les haies mono-végétales (thuyas, lauriers...) ou de résineux (pins, sapins, épicéas, et autres espèces apparentées) en limite du domaine public, sont interdites.
- L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 m.
- Le long du Chemin des Plages, la hauteur de la clôture est limitée à 1,50 m.
- Les murs existants dépassant la hauteur de 1 m au-dessus du terrain naturel pourront être restaurés dans la limite de leur hauteur d'origine.
- Les portillons et portails doivent être constitués de matériaux en harmonie avec ceux de la clôture ou du mur de clôture. Ils ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 m.
- Sont interdites : Les clôtures totalement opaques à la vue, les palissades pleine, brise-vents opaques, fausses haies, toiles occultantes.

### Clôtures en limite séparative :

---

- La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 2 m.

### En bordure du domaine public ou en limite séparative :

---

- Elles seront équipées de passages à hérissons ou de percées au ras du sol pour laisser circuler la petite faune.



### Clôtures dans les secteurs de corridors écologiques identifiés au règlement graphique

- Dans les secteurs de corridors écologiques identifiés au règlement graphique, les clôtures doivent rester perméables à la petite et moyenne faune.
- Les murs-bahut sont interdits.

### Règles alternatives pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les constructions à destination de l'industrie

- Des dispositions autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt général et les services publics, les constructions à usage industriel qui ne répondent pas aux mêmes contraintes de sécurité.
- Les clôtures présenteront un aspect soigné et leur hauteur ne dépassera pas 2,20 m.

## CHAPITRE 6 – PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER ET DE LA TRAME VERTE ET BLEUE EN APPLICATION DES ARTICLES L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME L.151-19 ET L.151-23

### 6.1. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER IDENTIFIE AU PLU

- A l'exception des coupes et abattages visés à l'Art R.421-23-2 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres identifiés au PLU en application des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme ou classés en espace boisé en application de l'article L. 113-1, doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Font également l'objet d'une déclaration préalable en application de l'Art. R.421-23/h du C.U, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, a identifié en application de l'article L. 151-19 ou l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

### 6.2. ESPACES BOISES CLASSES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.113-1 A L.113-2 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les espaces boisés classés identifiés au règlement graphique du PLU :

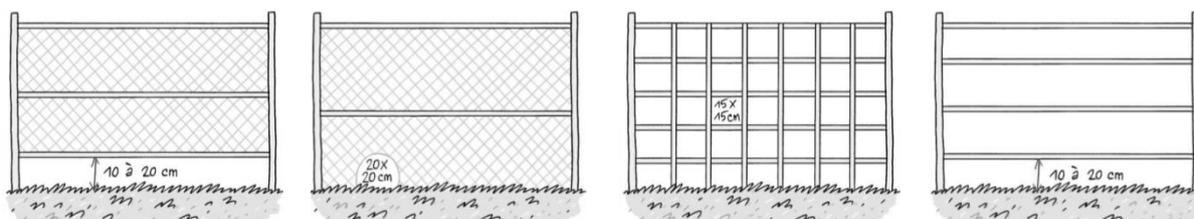
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, est interdit.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en espace boisé entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

### 6.3. PATRIMOINE NATUREL DE LA TRAME VERTE ET BLEUE IDENTIFIE AU PLU EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

#### 6.3.1. SECTEURS DE CORRIDORS ECOLOGIQUES A PRESERVER (ARTICLE L.151-23)

Dans les secteurs de corridors écologiques à préserver identifiés au règlement graphique :

- Les constructions et installations autorisées ne devront pas porter atteinte à la fonctionnalité des corridors. Le pétitionnaire devra apporter la preuve que la construction ou l'installation projetée ne peut être située à un autre endroit, hors du corridor.
- Les constructions et installations autorisées dans les zones où sont localisées les corridors écologiques, doivent justifier de leur intégration environnementale notamment au regard des nuisances susceptibles d'être produites pour la faune sur les plans sonores, lumineux ou visuels (bruit, lumières la nuit, etc.).
- Les clôtures devront être perméables à la petite et moyenne faune, de type agricole ou ajourées en aménageant point par point des passages bas (voir les illustrations ci-après). Les murs bahut sont interdits.



Source : © Bruxelles Environnement

Clôtures perméables au déplacement de la petite faune

### 6.3.2. SECTEURS DES ZONES HUMIDES D'INVENTAIRES (ARTICLE L.151-23)

Sont interdits :

- Les constructions et dépôts de toute nature.
- Les affouillements et exhaussements de sols susceptibles de supprimer, réduire, porter atteinte à la conservation et à la qualité des zones humides, ou pouvant être source de pollution des eaux et des milieux.
- Le drainage et l'assèchement des sols et leur imperméabilisation.
- Les clôtures de type « mur bahut ».

Sont admis :

- Les travaux, aménagements, affouillements et exhaussements du sol en faveur du maintien en bon état de conservation des zones humides, et de leur restauration.
- Les petits aménagements destinés à les parcourir et à les découvrir.
- Les clôtures à condition qu'elles soient perméables à la petite faune.

Toute surface de zones humides impactée devra être compensée à hauteur de 200% de la surface impactée. Les surfaces de compensation devront présenter des fonctions équivalentes à celles impactées par le projet.

### 6.3.3. ZONES HUMIDES PONCTUELLES, SOURCES, SERVES, MARES (ARTICLE L.151-23)

Les zones humides ponctuelles et les sources, doivent être préservées.

Sont interdits :

- Les usages, affectations des sols, affouillements et exhaussements de sols, susceptibles de supprimer, réduire, porter atteinte à la conservation et à la qualité de ces éléments du patrimoine naturel.
- Toutes constructions, comblements, exhaussements et affouillements des sols dans un rayon de 5 m.
- Toutes activités et usages pouvant être source de pollution des eaux et des milieux.
- Les dépôts de toute nature.
- Le drainage et l'assèchement des sols et leur imperméabilisation.

Seuls les travaux nécessaires à leur maintien, leur restauration ou leur valorisation sont admis.

### 6.3.4. SECTEURS DE PELOUSES SECHES (ARTICLE L.151-23)

Dans les secteurs de pelouses sèches identifiés au règlement graphique, sont interdits :

- Toutes constructions ou installations pouvant altérer la qualité des milieux inventoriés.
- Les affouillements et exhaussements de sols.
- Les dépôts de matériaux et l'imperméabilisation des sols.

#### **6.3.5. SURFACE BOISEE (ARTICLE L.151-23)**

- La surface boisée identifiée au règlement graphique devra être préservée. Toutefois, la suppression des boisements nécessaire à la réalisation de la voie verte portée en emplacement réservé n°1 est autorisée sous réserve de compenser les boisements détruits par de nouvelles plantations forestières sur le territoire communal à hauteur des surfaces détruites.

#### **6.3.6. PARCS ET JARDINS A PROTEGER (ARTICLE L.151-23)**

- Les parcs et jardins identifiés au règlement graphique 4.1 seront confortés et valorisés dans leur emprise, leur caractère végétal, et leurs aménagements historiques (composition, murs de clôture, bordures...) le cas échéant.
- Leur aménagement est admis sous réserve d'apporter une amélioration et une mise en valeur des éléments caractéristiques (composition, végétaux...), de respecter la topographie et l'intégration paysagère (dimensionnement, échelle, ambiance).
- La suppression des arbres présents est interdite. Le renouvellement des arbres de haute-tige, pour des raisons de sécurité sanitaire ou liées à l'âge avancé du sujet, sera réalisé avec des essences identiques ou similaires dans la continuité de la composition paysagère existante.
- Le sol restera naturel (topographie, végétal ou matériau naturel peu transformé) et perméable.

#### **6.3.7. COULEE VERTE A PRESERVER (ARTICLE L.151-23)**

- La nature végétalisée et non bâtie de la coulée verte identifiée devra être maintenue.
- Elle pourra admettre un cheminement piétons-cycles d'une largeur de 3 mètres maximum, aménagé avec des revêtements de surface perméables.

#### **6.3.8. ARBRES ISOLES, ALIGNEMENTS D'ARBRES, HAIES CHAMPETRES A PRESERVER (ARTICLE L.151-23)**

- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les coupes et abattages des éléments identifiés au PLU en application de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme.
- Les structures arborées repérées seront maintenues, sauf en cas de nécessité liée au vieillissement, à la maladie ou à la sécurité.
- En cas de problème phytosanitaires avérés, les arbres abattus seront remplacés par des arbres de mêmes essences ou d'essences locales.

#### **6.3.9. JARDIN A PRESERVER (ARTICLE L.151-23)**

- Le changement d'affectation des sols y est interdit, hormis pour la réalisation d'un abri de jardin limité à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur ne dépassant pas 2,5 m hors tout.

#### **6.3.10. VERGER A PROTEGER (ARTICLE L.151-23)**

- Le verger identifié doit être préservé et ne peut changer d'affectation.
- En cas de problèmes phytosanitaires, les arbres supprimés seront remplacés par des arbres de même essence.
- Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement du verger sont autorisées à condition que leur emprise au sol totale soit inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et que leur hauteur ne dépasse pas 2,5 m hors tout.

## 6.4. ESPACES VERTS A PROTEGER (ART. L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

- Dans les espaces verts à protéger en application de l'Art .151-19 du code de l'urbanisme, reportés au règlement graphique 4.1, l'édification de tout bâtiment est interdite.
- Les clôtures sont autorisées à condition qu'elles ne comprennent ni murs, ni murets et que leur hauteur reste inférieure à 1,50 m.

Arrêté projet P.L.U délib n°2025-030 par CM du 03/03/2025

## CHAPITRE 7 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 7.1. DESSERTE DES CONSTRUCTIONS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

#### 7.1.1. ACCES

##### Dispositions générales

- L'accès aux 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. Cette sécurité sera appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic sur les voies le desservant.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès retenu sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, un seul accès véhicules est autorisé pour desservir les constructions depuis les voies publiques. En cas de division parcellaire, l'accès sera commun à l'ensemble des nouvelles constructions. Toutefois, si la nature ou l'importance du programme le justifie, ou pour des raisons de sécurité, des accès complémentaires pourront être imposés. Lorsque le terrain avant division est déjà bâti, la mutualisation de l'accès existant devra être privilégiée pour la desserte des nouvelles constructions.
- L'accès au domaine public aura une largeur comprise entre 4 m et 8 m. Une autre largeur pourra être autorisée selon la configuration des lieux (pente, courbure de la voie de desserte...).
- En cas de rampes d'accès aux ouvrages de stationnement, elles devront être intégrées aux bâtiments.
- La continuité des circulations des piétons et des cycles, matérialisée par un trottoir, une piste, bande et voie cyclables, doit être préservée, sans interruption de dénivellation.
- Les batteries de garage ne devront disposer que d'un seul accès cocher direct sur la voie publique.

#### 7.1.2. VOIRIE

##### Dispositions générales

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Le projet pourra être refusé si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- La largeur de la bande de roulement (hors bande de stationnement) des voies de desserte interne desservant des opérations collectives à dominante résidentielle, doit être adaptée à la nature de l'opération et permettre le croisement des véhicules.
- En cas de division parcellaire, la voie de desserte sera commune aux lots issus de la division. Des voies de desserte juxtaposées sont interdites.
- En règle générale, les opérations devront prévoir des dessertes pour tous les modes de déplacements reliant les voies et cheminements doux existants et éviter la réalisation d'impasses. Toutefois, lorsque les voies comporteront une impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères puissent effectuer un demi-tour : se reporter à l'annexe n°3 de la PARTIE 4 pour les dimensions des aires de retournement et de giration nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

## 7.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 7.2.1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, suivant le règlement applicable à la commune.
- Dans l'impossibilité d'une desserte par le réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est possible pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires, agro-alimentaires et de l'alimentation humaine. Dans ce cas et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire préfectorale (accord de l'ARS).

### 7.2.2. EAUX USEES

- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées. Il respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais.
- Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, un système d'assainissement autonome, à définir au cas par cas, conforme à la législation et la réglementation en vigueur, devra être mis en œuvre, selon le règlement d'assainissement individuel en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais.
- Dans les zones de glissement de terrain indicées « Bg2 ou RG » et portées au règlement graphique 4.2 du PLU, le rejet des eaux usées domestiques dans le sol, est interdit. Les eaux usées doivent être rejetées, soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

### 7.2.3. EAUX USEES NON DOMESTIQUES

- Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un dispositif de prétraitement.

### 7.2.4. EAUX PLUVIALES

#### Dispositions générales

Sont rattachées aux eaux pluviales, les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des cours d'immeuble ainsi que les eaux d'arrosage.

- En cas d'extension, de construction ou d'installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :
  - Leur collecte (gouttière, réseaux),
  - Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
  - Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le

permettent.

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration (hors zone de glissement de terrain) doit être privilégiée. Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle, sans raccordement au réseau public.
- Lorsque la gestion des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible (zone de glissement de terrain, perméabilité du sol nulle, configuration du tènement, ...), et qu'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales ou tout autre exutoire naturel en bordure du tènement à aménager, le pétitionnaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement sur ces derniers auprès des autorités compétentes.

Dans ce cas, le pétitionnaire doit obligatoirement mettre en place, à ses frais, un volume de rétention/restitution, dont seul le débit de fuite est dirigé vers le réseau public (ou milieu récepteur). Le dimensionnement d'un ouvrage de rétention / restitution s'effectuera selon la fiche jointe en ANNEXE N°4 du présent règlement

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public, après accord du gestionnaire de réseau, dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). Sous réserve des conditions exprimées ci-avant, toute construction peut être raccordée au réseau public d'eaux pluviales existant.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau jugé insuffisant par la collectivité, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et indiqués sur la demande de permis de construire.
- Suivant certaines conditions définies par la collectivité, cette dernière pourra conditionner le raccordement au réseau public à la mise en œuvre, aux frais exclusifs du pétitionnaire, d'un traitement avant rejet (ou autre) adapté aux conditions de rejet.

Pour agir sur le ruissellement et ainsi limiter les volumes de rétention à mettre en place, la collectivité encourage fortement le pétitionnaire à limiter l'imperméabilisation de son tènement au moyen de solutions alternatives :

- Limiter les emprises des matériaux imperméables, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères correspondant à un fossé large et peu profond végétalisé...). Les aires de stationnement en surface, lorsqu'elles ne sont pas aménagées sur des constructions, seront traitées de manière préférentielle en matériaux perméables.
- Assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- En parallèle des techniques communément mises en œuvre, il est vivement conseillé de ralentir les débits d'eaux pluviales en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert végétalisé plutôt que dans des tuyaux.
- Il est rappelé que tout système de gestion des eaux pluviales doit rester accessible et ne doit pas être couvert par un revêtement étanche.
- Pour toute demande de raccordement des eaux pluviales sur le réseau public (ou vers le milieu récepteur) ou lorsque les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle par infiltration, le pétitionnaire devra fournir aux gestionnaires le descriptif de son installation, les éléments de dimensionnement ainsi qu'un plan précis coté des ouvrages et équipements projetés.

### Zonage pluvial applicable à Charavines

Le zonage pluvial de Charavines, joint en annexe du PLU, distingue les 5 zones ci-après :

- **Zone blanche** : Zones agricoles et zones naturelles à conserver, dans lesquelles l'imperméabilisation des terrains est à limiter au maximum. Les eaux pluviales des bâtiments existants seront gérées à la parcelle à l'exception des terrains soumis à un aléa de glissement.

- **Zone jaune** : Zones de glissement de terrain où les eaux pluviales des bâtiments existants sont collectées par un réseau étanche avec rejet à débit limité au milieu hydraulique superficiel ou au réseau public après autorisation
- **Zone verte** : Zones urbaines où les eaux pluviales sont gérées strictement à la parcelle (soit par infiltration, soit par rétention) ; à l'exception des bâtiments en limite de voiries publiques pour lesquels le raccordement sur le réseau public d'eaux pluviales peut être autorisé.
- **Zone orange** : Zones urbaines soumises au risque de glissement de terrain où l'infiltration est interdite et où les rejets d'eaux pluviales doivent s'effectuer dans un réseau avec rejet à débit limité au milieu hydraulique superficiel ou au réseau public après autorisation.
- **Zone rouge** : Zones urbaines soumises au risque de glissement de terrain. L'infiltration est à proscrire et aucune solution de rejet au milieu hydraulique superficiel n'existe pour les nouvelles constructions. La mise en œuvre d'une collecte pluviale correctement dimensionnée et sans aggraver la situation en aval est un préalable à toute construction. Le rejet dans ce réseau est alors soumis à autorisation et devra être à débit limité. En l'absence de réseau de collecte pluviale, la construction est proscrite.

#### **Règles applicables en fonction de la zone du zonage pluvial dans laquelle se situe le projet**

- Si l'infiltration des eaux pluviales dans le sol est possible, les eaux pluviales seront gérées **à la parcelle par infiltration**.
- Lorsque **la gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration n'est pas possible** (notamment dans les zones de glissement de terrain, les zones de perméabilité du sol nulle, une configuration du tènement inadaptée...), et qu'il **existe un réseau public de collecte des eaux pluviales ou tout autre exutoire naturel** en bordure du tènement à aménager, le pétitionnaire peut solliciter auprès des autorités compétentes, l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement sur ces derniers. Dans ce cas, le pétitionnaire doit obligatoirement mettre en place, à ses frais, un **volume de rétention/restitution**, dont seul le débit de fuite est dirigé vers le réseau public (ou milieu récepteur).  
On se reportera à l'ANNEXE N°4 du règlement qui permet de dimensionner le système de rétention des eaux pluviales à mettre en place.  
En cas d'exutoire saturé (défini au schéma directeur d'assainissement pluvial ou par suite d'une étude ponctuelle), le gestionnaire du réseau se réserve le droit d'imposer un débit de fuite en adéquation avec la capacité du dit exutoire.
- Lorsque **la gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration n'est pas possible** (zone de glissement de terrain, perméabilité du sol nulle, configuration du tènement, ...), et qu'il **n'existe pas de réseau public de collecte des eaux pluviales ou d'exutoire naturel** en bordure du tènement à aménager, **la construction n'est pas autorisée**.
- Pour toute demande de raccordement des eaux pluviales sur le réseau public (ou vers le milieu récepteur) ou lorsque les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle par infiltration, le pétitionnaire devra fournir aux gestionnaires le descriptif de son installation, les éléments de dimensionnement ainsi qu'un plan précis coté des ouvrages et équipements projetés.
- Tout système de gestion des eaux pluviales devra rester accessible.
- Il ne faut pas couvrir le système d'un revêtement étanche.

#### **7.2.5. AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES)**

- Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

### **7.2.6. COLLECTE DES DECHETS MENAGERS**

- Les constructions doivent répondre aux obligations du règlement de collecte et d'élimination des déchets ménagers ou assimilés de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais.

### **7.2.7. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Le réseau téléphonique sera enterré.
- Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Arrêté projet P.L.U délib n°2025-030 par CM du 03/03/2025

# **PARTIE 3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS CHACUNE DES ZONES DU PLU**

Arrêté projet P.L.U délib n°2025-030 par CM du 03/03/2025

# CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « Ua » ET SON SECTEUR « Ua1 »

## ARTICLE Ua 1. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, INTERDITES, AUTORISÉES, AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement, les destinations et sous-destinations des constructions, autorisées, autorisées sous conditions ou interdites, figurent dans le tableau ci-après.

La légende des couleurs du tableau est la suivante :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée
	Autorisé sans condition particulière

L'annexe n°1 du règlement : « Lexique – Définitions », précise la définition de chaque destination et sous-destination visée ci-après.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONES DU PLU	
		Ua	Ua1
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
<b>Habitation</b>	Logement		
	Hébergement		
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	1	2
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Cinéma		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	3	3
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
Autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs</b>	Industrie		
	Entrepôts	4	4

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONES DU PLU	
		Ua	Ua1
secondaires ou tertiaires	Bureau		
	Centre des congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	<p>Les constructions commerciales avec surface de vente <sup>1</sup> destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle sont admises dans la limite de <b>300 m<sup>2</sup> de surface de vente</b> par établissement, surface de vente existante comprise.</p> <p>Les constructions destinées aux <b>activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services</b> sont admises sous réserve que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite, ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone. Toutes les mesures doivent être prises pour limiter la gêne des activités exercées pour le voisinage résidentiel (bruit, odeurs...) qui pourrait en découler et assurer leur bonne intégration dans le site.</p>
2	<p><b>Les constructions commerciales de détail avec surface de vente</b> destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, sont admises dans la limite de <b>150 m<sup>2</sup> de surface de vente</b> par établissement.</p> <p><b>Les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services</b> sont admises, sous réserve que, par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite, elles ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone. Toutes les mesures doivent être prises pour limiter la gêne des activités exercées pour le voisinage résidentiel (bruit, odeurs...) qui pourrait en découler et assurer leur bonne intégration dans le site.</p>
3	<p><b>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés</b> sont autorisés aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques et de fonctionnement du service.</li> <li>• Ils ne doivent pas porter atteinte à la vocation principale de la zone.</li> <li>• Toutes les mesures doivent être prises pour limiter les gênes pouvant être occasionnées.</li> <li>• Ils doivent faire l'objet d'une bonne intégration dans le site.</li> </ul>
4	<p>Les constructions destinées <b>aux entrepôts</b> sont autorisées si elles sont liées à une activité déjà présente dans la zone ; leur surface doit être inférieure ou égale à 30% de la surface des bâtiments d'activités existants à la date d'approbation du PLU.</p>

<sup>1</sup> Voir la définition en annexe n°1 de la partie 4

## 1.2. AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DES SOLS, NATURE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS, REGLEMENTES

Les affectations et usages des sols, nature des activités et des installations réglementés, figurent dans le tableau ci-après. Celles qui sont autorisées, le sont sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement.

**Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.**

**La légende des couleurs du tableau est la suivante :**

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée

Autres usages des sols, affectations des sols, constructions et installations	ZONES	
	Ua	Ua1
Les constructions, activités, installations source(s), de nuisances, esthétiques, olfactives, sonores, ou susceptibles de causer des risques ou des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens incompatibles		
Les carrières		
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
L'aménagement de parcs d'attraction, de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, ou la pratique du golf		
Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs	1	1
Les aires d'accueil et de terrains familiaux des gens du voyage		
Les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux divers et les dépôts de déchets de tous types y compris inertes		
Les affouillements et exhaussements du sol	2	2
Les démolitions	3	3
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs		

N°	CONDITIONS PARTICULIERES
1	Est seul autorisé l'entreposage de caravanes en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (Art R111-50 du code de l'urbanisme).
2	Les affouillements et exhaussements du sol autorisés doivent être liés et nécessaires aux constructions, usages des sols, activités, aménagements, autorisés dans la zone, notamment ceux de nature à réduire les risques naturels ou dans le cadre d'infrastructures de desserte.
3	Les démolitions sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions relatives au bâti ancien à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, visées au point 5.2 du chapitre 5 de la PARTIE 2 du règlement.

## ARTICLE Ua 2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### 2.1. SECTEUR DE MIXITÉ SOCIALE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME

- Dans ce secteur matérialisé au règlement graphique 4.1 du PLU, 25% des logements et de la surface de plancher créés doivent être affectés à du logement locatif social.
- Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont définis à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

### 2.2. LINÉAIRE DE PRÉSERVATION DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

- En bordure de ces linéaires matérialisés au règlement graphique 4.1, la destination « commerce et activité de service » devra être préservée ou développée aux rez-de-chaussée des constructions.
- Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ne pourra s'opérer qu'au profit de l'une ou l'autre des sous-destinations de la destination « commerce et activité de service » autorisée dans la zone.

### 2.3. PRÉSERVATION DE LA SOUS-DESTINATION « RESTAURATION » EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

- Les surfaces de plancher des établissements identifiés au règlement graphique 4.1 du PLU dédiées à la sous-destination « restauration », devront être préservées. Le changement de destination ou de sous-destination de ces surfaces de plancher n'est pas autorisé.

## ARTICLE Ua 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

### 3.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 3.1.1. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Définition de la hauteur et mesure de la hauteur

---

- Se reporter à l'annexe n°1 – Lexique – Définitions.

## Règles générales

---

### En zone Ua :

- Les constructions principales destinées à l'habitation (hors annexes) doivent avoir une hauteur minimale de 7,80 m au faîtage ou de 6 m à l'acrotère.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2+Comble, sans dépasser :
  - 14 m au faîtage ou 11 m à l'acrotère en cas de rez-de-chaussée actif
  - 13 mètres au faîtage ou 10 m à l'acrotère sans rez-de-chaussée actif
  - 4 m hors tout pour les annexes
  - 2,50 m hors tout pour l'abri de jardin autorisé dans le jardin protégé en application de l'article L.151-23 du C.U.

### En zone Ua1 :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1+Comble, sans dépasser :
  - 10 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère.

## Règles alternatives

---

- Hauteurs des constructions sur les limites séparatives :
  - En cas d'implantation d'une construction sur une limite séparative non précédemment construite, la hauteur maximum de la construction mesurée à l'aplomb de la limite est fixée à 4 m au faîtage pour un mur pignon et 3,50 m pour tout autre mur ou en cas de toiture terrasse.
  - Dans le cas d'une limite séparative préalablement construite sur la parcelle voisine, la hauteur maximum de la nouvelle construction édifiée sur la limite sera au plus égale à celle de la construction déjà édifiée sans dépasser la hauteur maximale autorisée.
- Les règles générales ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de présenter des dimensions compatibles avec leur environnement.
- Lorsqu'une construction existante dans la zone dépasse la hauteur maximale fixée dans les règles générales, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.
- Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est imposée en raison de risques naturels, la hauteur maximale des constructions autorisée dans la règle générale peut être augmentée à concurrence de la surélévation imposée par le règlement des risques naturels.

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

#### Définition des voies et emprises publiques

---

- Se reporter à l'annexe n°1 – Lexique – Définitions.

#### Application des règles générales

---

- Les règles ci-après s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies (dépassées de toitures, balcons, escaliers extérieurs...) ne sont pas prises en compte dans la limite de 1 mètre de débord.
- Pour les piscines, le retrait indiqué dans les règles générales, est calculé à partir des bords extérieurs du bassin.

### Règle générale

---

- Les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement aux voies qui les desservent, en respectant les alignements dominants des constructions de la rue pour s'intégrer harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- Il pourra être exigé un recul de 5m minimum des portails d'accès des véhicules, et des portes de garages pour des raisons de sécurité.
- Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul de 3 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.
- Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées, pour des raisons de sécurité, ou d'architecture et d'urbanisme.

### Règles alternatives :

---

- Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, ni aux équipements collectifs accompagnant les voies et espaces publics (aires à containers, abris bus...), sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### Définition des limites séparatives

---

- Se reporter à l'annexe n°1 – Lexique – Définitions.

#### Application des règles générales

---

- Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment.

#### Règles générales

---

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 3 m.
- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, le long d'une seule limite à condition que leur hauteur respecte les règles définies au chapitre 3.1.1 : Règles alternatives et que leur longueur sur limite n'excède pas 10 mètres.
- Si une construction existe en limite sur une parcelle voisine, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative le long de la construction existante. La longueur de la construction sur limite fixée ci-avant peut être étendue à celle du bâtiment existant.
- Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul minimum de 3 m de toutes les limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).

#### Règles alternatives

---

- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.
- Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de

télécommunications, pour des raisons liées à la nature de l'équipement, et sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

#### **3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

- L'implantation des constructions ne doit pas faire obstacle au passage et au fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **3.1.5. EMPRISE AU SOL**

##### **Définition de l'emprise au sol :**

---

- Voir la définition en annexe n°1 du règlement – Lexique.

##### **Application des règles générales :**

---

- Le C.E.S minimum indiqué ci-après pour la zone Ua ne s'applique qu'aux habitations ou opérations d'aménagement d'ensemble destinées majoritairement (en termes de surface de plancher) à l'habitation.

##### **Règles générales :**

---

###### En zone Ua :

- Le coefficient d'emprise au sol **minimum** est fixé à 15 %.
- Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol **maximum**.

###### En zone Ua1 :

- Le coefficient d'emprise au sol **maximum** est fixé à 35 %.

##### **Règles alternatives**

---

- Les règles d'emprise au sol ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions existantes dépassant le C.E.S maximum porté dans les règles générales peuvent faire l'objet d'aménagement, de rénovation, de réhabilitation, sous réserve que leur emprise au sol maximale ne soit pas augmentée.

### **3.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (HORS BATI ANCIEN PROTEGE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 5.1 du chapitre 5 de la PARTIE 2 du présent règlement.

#### **3.2.2. PROTECTION DU BATI ANCIEN EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 5.2 du chapitre 5 de la PARTIE 2 du présent règlement.

### **3.2.3. PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER, DE LA TRAME VERTE ET BLEUE IDENTIFIES EN APPLICATION DES ARTICLES L.113-1 ET L.151-23 ET DU CODE DE L'URBANISME**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 6 de la PARTIE 2 du règlement.

### **3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions s'inscriront dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre le gaspillage énergétique.

Elles respecteront les normes thermiques en vigueur.

Elles privilégieront :

- Une orientation dans le terrain favorable aux apports solaires et de lumière naturelle limitant les dépenses énergétiques ;
- Les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Une isolation thermique limitant les déperditions d'énergie l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- L'utilisation des énergies renouvelables ;
- La récupération des eaux de pluie pour un usage domestique.

En cas de réalisation de toitures terrasses non-accessibles, celles-ci seront obligatoirement végétalisées et/ou équipées de systèmes de production d'énergies renouvelables.

### **3.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.3.1. DISPOSITIONS DE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES, PART MINIMALE DES ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE, SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

- Les espaces libres (hors espaces nécessaires aux constructions, aux accès et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre (voir la définition en annexe n°2 du règlement), enherbés et éventuellement plantés.
- Tout projet de construction créant de l'emprise au sol comprendra une part minimale d'espaces verts de pleine terre (voir la définition dans l'annexe n°1 du règlement), fixée en zones Ua et Ua1 à 40% de l'unité foncière support du projet de construction.

Cette part n'est pas exigée pour les projets de rénovation, de réhabilitation, de changement de destination n'entraînant pas de modification de l'emprise au sol.

#### **3.3.2. TRAITEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Quelle que soit la nature du projet, les aires de stationnement intégreront des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.

- Les aires de stationnement devront être agrémentées d'arbres de hautes tiges d'essences locales, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement ; ce ratio étant une obligation de quantité et non un principe de composition.
- En cas de regroupement, les arbres devront être accompagnés d'arbustes.
- Le pied des arbres sera planté et/ou fleuri afin de favoriser le déplacement de la petite faune, la présence des insectes et par conséquent des oiseaux insectivores.
- Pour le choix des essences à planter, se référer à la palette végétale portée en annexe n°2 du PLU.

### 3.3.3. PLANTATIONS

- Les plantations d'arbres, d'arbustes, vivaces dans les terrains, ... devront favoriser une meilleure intégration des constructions et des installations. Une implantation judicieuse des feuillus devra permettre de constituer une protection solaire des façades les plus exposées au rayonnement solaire. Elles doivent aussi permettre de conserver l'ouverture du paysage.
- Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du lieu de plantation et son environnement. Elles pourront être choisies parmi les essences de la palette végétale portée en annexe n°2 du règlement.
- Le caractère naturel (non taillé) des végétaux sera privilégié, d'où l'importance de choisir les essences à planter en fonction de l'espace disponible et de l'ampleur souhaitée.

### 3.3.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LES MALADIES A TRANSMISSION VECTORIELLE

- Afin de lutter contre la prolifération du moustique tigre, les dispositions ci-après doivent être respectées :
  - En cas de toitures-terrasses, elles seront végétalisées.
  - Les coffrets techniques seront posés verticalement. En cas de nécessité d'une pose horizontale, le coffret sera posé sur un lit drainant.
  - Les terrasses sur plots présenteront une planéité et une pente suffisante pour permettre à l'eau de s'écouler.

## ARTICLE Ua 4. STATIONNEMENT

### 4.1. APPLICATION DES REGLES

- Les obligations ci-après en matière de réalisation de place de stationnement, sont applicables :
  - A tout projet de construction.
  - A tout changement de destination ou de sous-destination, de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants entraînant la création de surface de plancher supplémentaire, sauf en cas de travaux de transformation ou d'amélioration des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris si ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher supplémentaire.
  - A toute division d'une construction existante en plusieurs logements même sans changement de destination ou de sous-destination.
- En cas de chiffre décimal, le nombre de place de stationnement résultant des règles ci-après sera arrondi à l'entier supérieur (ex : 0,5 place = 1 place).
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes de stationnement ci-dessous afférentes à chacune d'elles s'appliquent et se cumulent au prorata de la surface de plancher de chaque destination ou sous-destination de la construction.

## 4.2. REGLES GENERALES

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit être assuré en dehors des voies publiques, sur l'unité foncière support du permis ou dans son environnement immédiat (à 200 m maximum).
- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire à ses obligations sur le tènement d'assiette du projet, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### Normes minimales de stationnement des véhicules motorisés selon la destination des constructions

Destinations des constructions	Normes de stationnement à respecter
<b>Habitation</b>	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat, par logement intermédiaire mentionné à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation</li> <li>• 1 place par logement jusqu'à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP) créée</li> <li>• 1,5 places par logement au-delà de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>• 1 place banalisée « visiteurs » dès 4 logements créés dans le cas des opérations groupées</li> </ul>
Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place pour 3 logements</li> </ul>
<b>Commerce et activité de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les constructions commerciales avec surface de vente</li> <li>• 1 place minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services sans surface de vente</li> </ul>
Restauration	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration</li> </ul>
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
Hôtels et autres hébergements touristiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,5 place par chambre</li> </ul>
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par classe pour les établissements d'enseignement</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les établissements de santé et d'action sociale</li> </ul>
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
<b>Autres destinations, sous-destinations</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre et la localisation des places de stationnements doivent correspondre aux besoins des constructions projetées.</li> <li>• Les espaces de stationnements doivent être : <ul style="list-style-type: none"> <li>— Suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, du personnel et des visiteurs sur la parcelle</li> <li>— Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics</li> </ul> </li> </ul>	

### Règles particulières de stationnement des véhicules motorisés

- Les normes de stationnement exigées dans les règles générales ci-dessus seront réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage (Article L151-31 du code de l'urbanisme).

### Normes minimales de stationnement des deux-roues non motorisés selon la destination des constructions

- Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de 2 emplacements.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.
- Pour toute création de surface de plancher, sauf impossibilité technique dûment constatée, le stationnement des cycles doit être assuré par un ou des emplacements couverts, accessibles de plain-pied, et sécurisés (local fermé et équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos) respectant les normes suivantes en termes de surface :

Nature des constructions	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
<b>Bâtiments neufs</b>	
Habitation groupant au moins 2 logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant un lieu de travail	Des emplacements à hauteur de 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Des emplacements à hauteur de 15% de l'effectif total des agents et des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Des emplacements à hauteur de 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

<b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>	
Habitation groupant au moins 2 logements	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant un lieu de travail	Des emplacements à hauteur de 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Des emplacements à hauteur de 10% de l'effectif total des agents du service public et des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Des emplacements à hauteur de 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
<b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</b>	
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	Des emplacements à hauteur de 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment

## ARTICLE UA 5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 5.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.1 de la PARTIE 2 ci-dessus.

### 5.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES, PLUVIALES

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones aux chapitres 7.2.1 à 7.2.4 de la PARTIE 2 ci-dessus.

### 5.3. AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES)

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.2.5 de la PARTIE 2 ci-dessus.

### 5.4. COLLECTE DES DECHETS MENAGERS

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.2.6 de la PARTIE 2 ci-dessus.

## 5.5. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.2.7 de la PARTIE 2 ci-dessus.

Arrêté projet P.L.U délib n°2025-030 par CM du 03/03/2025

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « Uh »

### ARTICLE Uh 1. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

#### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, INTERDITES, AUTORISEES, AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement, les destinations et sous-destinations des constructions, autorisées, autorisées sous conditions ou interdites, figurent dans le tableau ci-après.

La légende des couleurs du tableau est la suivante :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée
	Autorisé sans condition particulière

L'annexe n°1 du règlement : « Lexique – Définitions », précise la définition de chaque destination et sous-destination visée ci-après.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Uh
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
<b>Habitation</b>	Logement	
	Hébergement	
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	1
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	2
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	3
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	4
	Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des secteurs</b>	Industrie	
	Entrepôts	5

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Uh
secondaires ou tertiaires	Bureau	
	Centre des congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	<p><b>Les constructions commerciales avec surface de vente</b> destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle sont admises dans la limite de <b>100 m<sup>2</sup> de surface de vente</b> par établissement, surface de vente existante comprise.</p> <p><b>Les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services</b> sont admises sous réserve que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite, ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone. Toutes les mesures doivent être prises pour limiter la gêne des activités exercées pour le voisinage résidentiel (bruit, odeurs...) qui pourrait en découler et assurer leur bonne intégration dans le site.</p>
2	<p><b>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés</b> sont autorisés aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques et de fonctionnement du service.</li> <li>• Ils ne doivent pas porter atteinte à la vocation principale de la zone.</li> <li>• Toutes les mesures doivent être prises pour limiter les gênes pouvant être occasionnées.</li> <li>• Ils doivent faire l'objet d'une bonne intégration dans le site.</li> </ul>
3	Les constructions de la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale autorisés », doivent être liées et nécessaires à un établissement existant dans la zone.
4	Les constructions de la sous-destination « lieux de culte », doivent être liées et nécessaires à un lieu de culte existant dans la zone.
5	Les constructions destinées <b>aux entrepôts</b> sont autorisées si elles sont liées à une activité déjà présente dans la zone ; leur surface doit être inférieure ou égale à 30% de la surface des bâtiments d'activités existants à la date d'approbation du PLU.

## 1.2. AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DES SOLS, NATURE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS, REGLEMENTES

Les affectations et usages des sols, nature des activités et des installations réglementés, figurent dans le tableau ci-après. Celles qui sont autorisées, le sont sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement.

**Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.**

**La légende des couleurs du tableau est la suivante :**

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée

<b>Autres usages des sols, affectations des sols, constructions et installations</b>	<b>Uh</b>
Les constructions, activités, installations source(s), de nuisances, esthétiques, olfactives, sonores, ou susceptibles de causer des risques ou des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens incompatibles	
Les carrières	
L'aménagement de parcs d'attraction, de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, ou la pratique du golf	
Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs	1
Les aires d'accueil et de terrains familiaux des gens du voyage	
Les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux divers et les dépôts de déchets de tous types y compris inertes	
Les affouillements et exhaussements du sol	2
Les démolitions	3
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	4
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs	

<b>N°</b>	<b>CONDITIONS PARTICULIERES</b>
1	Est seul autorisé l'entreposage de caravanes en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (Art R111-50 du code de l'urbanisme).
2	Les affouillements et exhaussements du sol autorisés doivent être liés et nécessaires aux constructions, usages des sols, activités, aménagements, autorisés dans la zone, notamment ceux de nature à réduire les risques naturels ou dans le cadre d'infrastructures de desserte.
3	Les démolitions sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions relatives au bâti ancien à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, visées au point 5.2 du chapitre 5 de la PARTIE 2 du règlement.
4	Les résidences démontables sont autorisées si elles sont destinées à l'hébergement des élèves fréquentant les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale implantés dans la zone.

## ARTICLE Uh 2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Sans objet.

## ARTICLE Uh 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

### 3.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 3.1.1. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Définition de la hauteur et mesure de la hauteur

- Se reporter à l'annexe n°1 – Lexique – Définitions.

### Règle générale

---

- La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1+Comble sans dépasser :
  - 10 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère
  - 4 m hors tout pour les annexes.

### Règles alternatives

---

- Hauteurs des constructions sur les limites séparatives :
  - En cas d'implantation d'une construction sur une limite séparative non précédemment construite, la hauteur maximum de la construction mesurée à l'aplomb de la limite est fixée à 4 m au faîtage pour un mur pignon et 3,50 m pour tout autre mur ou en cas de toiture terrasse.
  - Dans le cas d'une limite séparative préalablement construite sur la parcelle voisine, la hauteur maximum de la nouvelle construction édifiée sur la limite sera au plus égale à celle de la construction déjà édifiée sans dépasser la hauteur maximale autorisée.
- La règle générale n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de présenter des dimensions compatibles avec leur environnement.
- Lorsqu'une construction existante dans la zone dépasse la hauteur maximale fixée dans la règle générale, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.
- Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est imposée en raison de risques naturels, la hauteur maximale des constructions autorisée dans la règle générale peut être augmentée à concurrence de la surélévation imposée par le règlement des risques naturels.

### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

#### Définition des voies et emprises publiques

---

- Se reporter à l'annexe n°1 – Lexique – Définitions.

#### Application des règles générales

---

- Les règles ci-après s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies (dépassées de toitures, balcons, escaliers extérieurs...) ne sont pas prises en compte dans la limite de 1 mètre de débord.
- Pour les piscines, le retrait indiqué dans les règles générales, est calculé à partir des bords extérieurs du bassin.

#### Règle générale

---

- Les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement aux voies qui les desservent, en respectant les alignements dominants des constructions de la rue pour s'intégrer harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- Il pourra être exigé un recul de 5m minimum des portails d'accès des véhicules, et des portes de garages pour des raisons de sécurité.
- Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul de 3 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.
- Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées, pour des raisons de sécurité, ou d'architecture et d'urbanisme.

### Règles alternatives :

---

- Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, ni aux équipements collectifs accompagnant les voies et espaces publics (aires à containers, abris bus...), sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### Définition des limites séparatives

---

- Se reporter à l'annexe n°1 – Lexique – Définitions.

#### Application des règles générales

---

- Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment.

#### Règles générales

---

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 3 m.
- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, le long d'une seule limite à condition que leur hauteur respecte les règles définies au chapitre 3.1.1 : Règles alternatives et que leur longueur sur limite n'excède pas 10 mètres.
- Si une construction existe en limite sur une parcelle voisine, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative le long de la construction existante et la longueur sur limite fixée ci-avant peut être étendue à celle du bâtiment existant.
- Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul minimum de 3 m de toutes les limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).

#### Règles alternatives

---

- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.
- Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, pour des raisons liées à la nature de l'équipement, et sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

- L'implantation des constructions ne doit pas faire obstacle au passage et au fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### 3.1.5. EMPRISE AU SOL

#### Définition de l'emprise au sol :

---

- Voir la définition en annexe n°1 du règlement – Lexique.

#### Règles générales :

---

- Le coefficient d'emprise au sol **maximum** est fixé à 25 %.

#### Règles alternatives

---

- Les règles d'emprise au sol ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions existantes dépassant le C.E.S maximum porté dans les règles générales peuvent faire l'objet d'aménagement, de rénovation, de réhabilitation, sous réserve que leur emprise au sol maximale ne soit pas augmentée.

## 3.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (HORS BATI ANCIEN PROTEGE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 5.1 du chapitre 5 de la PARTIE 2 du présent règlement.

### 3.2.2. PROTECTION DU BATI ANCIEN EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 5.2 du chapitre 5 de la PARTIE 2 du présent règlement.

### 3.2.3. PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER, DE LA TRAME VERTE ET BLEUE IDENTIFIES EN APPLICATION DES ARTICLES L.113-1 ET L.151-23 ET DU CODE DE L'URBANISME

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 6 de la PARTIE 2 du règlement.

### 3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions s'inscriront dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre le gaspillage énergétique.

Elles respecteront les normes thermiques en vigueur.

Elles privilégieront :

- Une orientation dans le terrain favorable aux apports solaires et de lumière naturelle limitant les dépenses énergétiques ;
- Les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Une isolation thermique limitant les déperditions d'énergie l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;

- L'utilisation des énergies renouvelables ;
- La récupération des eaux de pluie pour un usage domestique.
- En cas de réalisation de toitures terrasses non-accessibles, celles-ci seront obligatoirement végétalisées et/ou équipées de systèmes de production d'énergies renouvelables.

### **3.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.3.1. DISPOSITIONS DE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES, PART MINIMALE DES ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE, SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

- Les espaces libres (hors espaces nécessaires aux constructions, aux accès et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre (voir la définition en annexe n°2 du règlement), enherbés et éventuellement plantés.
- Tout projet de construction créant de l'emprise au sol comprendra une part minimale d'espaces verts de pleine terre (voir la définition dans l'annexe n°1 du règlement), fixée à 40% de l'unité foncière support du projet de construction.

Cette part n'est pas exigée pour les projets de rénovation, de réhabilitation, de changement de destination n'entraînant pas de modification de l'emprise au sol.

#### **3.3.2. TRAITEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Quelle que soit la nature du projet, les aires de stationnement intégreront des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.
- Les aires de stationnement devront être agrémentées d'arbres de hautes tiges d'essences locales, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement ; ce ratio étant une obligation de quantité et non un principe de composition.
- En cas de regroupement, les arbres devront être accompagnés d'arbustes.
- Le pied des arbres sera planté et/ou fleuri afin de favoriser le déplacement de la petite faune, la présence des insectes et par conséquent des oiseaux insectivores.
- Pour le choix des essences à planter, se référer à la palette végétale portée en annexe n°2 du PLU.

#### **3.3.3. PLANTATIONS**

- Les plantations d'arbres, d'arbustes, vivaces dans les terrains, ... devront favoriser une meilleure intégration des constructions et des installations. Une implantation judicieuse des feuillus devra permettre de constituer une protection solaire des façades les plus exposées au rayonnement solaire. Elles doivent permettre de conserver l'ouverture du paysage.
- Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du lieu de plantation et son environnement. Elles pourront être choisies parmi les essences de la palette végétale portée en annexe n°2 du règlement.
- Le caractère naturel (non taillé) des végétaux sera privilégié, d'où l'importance de choisir les essences à planter en fonction de l'espace disponible et de l'ampleur souhaitée.

### 3.3.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LES MALADIES A TRANSMISSION VECTORIELLE

- Afin de lutter contre la prolifération du moustique tigre, les dispositions ci-après doivent être respectées :
  - En cas de toitures-terrasses, elles seront végétalisées.
  - Les coffrets techniques seront posés verticalement. En cas de nécessité d'une pose horizontale, le coffret sera posé sur un lit drainant.
  - Les terrasses sur plots présenteront une planéité et une pente suffisante pour permettre à l'eau de s'écouler.

## ARTICLE Uh 4. STATIONNEMENT

### 4.1. APPLICATION DES REGLES

- Les obligations ci-après en matière de réalisation de place de stationnement, sont applicables :
  - A tout projet de construction.
  - A tout changement de destination ou de sous-destination, de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants entraînant la création de surface de plancher supplémentaire, sauf en cas de travaux de transformation ou d'amélioration des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris si ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher supplémentaire.
  - A toute division d'une construction existante en plusieurs logements même sans changement de destination ou de sous-destination.
- En cas de chiffre décimal, le nombre de place de stationnement résultant des règles ci-après sera arrondi à l'entier supérieur (ex : 0,5 place = 1 place).
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes de stationnement ci-dessous afférentes à chacune d'elles s'appliquent et se cumulent au prorata de la surface de plancher de chaque destination ou sous-destination de la construction.

### 4.2. REGLES GENERALES

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit être assuré en dehors des voies publiques, sur l'unité foncière support du permis ou dans son environnement immédiat (à 200 m maximum).
- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire à ses obligations sur le tènement d'assiette du projet, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

**Normes minimales de stationnement des véhicules motorisés selon la destination des constructions**

Destinations des constructions	Normes de stationnement à respecter
<b>Habitation</b>	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat, par logement intermédiaire mentionné à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation</li> <li>• 1 place par logement jusqu'à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP) créée,</li> <li>• 2 places par logement au-delà de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>• 1 place banalisée « visiteurs » dès 4 logements créés dans le cas des opérations groupées</li> </ul>
<b>Commerce et activité de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les constructions commerciales avec surface de vente</li> <li>• 1 place minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services sans surface de vente</li> </ul>
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Établissements d'enseignement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par classe pour les établissements d'enseignement</li> </ul>
<b>Autres destinations, sous-destinations</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre et la localisation des places de stationnements doivent correspondre aux besoins des constructions projetées.</li> <li>• Les espaces de stationnements doivent être : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, du personnel et des visiteurs sur la parcelle</li> <li>- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics</li> </ul> </li> </ul>	

**Règles particulières de stationnement des véhicules motorisés**

- Les normes de stationnement exigées dans les règles générales ci-dessus seront réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage (Article L151-31 du code de l'urbanisme).

**Normes minimales de stationnement des deux-roues non motorisés selon la destination des constructions**

- Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de 2 emplacements.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.
- Pour toute création de surface de plancher, sauf impossibilité technique dûment constatée, le stationnement des cycles doit être assuré par un ou des emplacements couverts, accessibles de plain-

ped, et sécurisés (local fermé et équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos) respectant les normes suivantes en termes de surface :

Nature des constructions	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
<b>Bâtiments neufs</b>	
Habitation groupant au moins 2 logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant un lieu de travail	Des emplacements à hauteur de 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Des emplacements à hauteur de 15% de l'effectif total des agents et des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
<b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>	
Habitation groupant au moins 2 logements	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant un lieu de travail	Des emplacements à hauteur de 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Des emplacements à hauteur de 10% de l'effectif total des agents du service public et des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
<b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</b>	
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	Des emplacements à hauteur de 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment

## ARTICLE Uh 5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 5.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.1 de la PARTIE 2 ci-dessus.

### 5.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES, PLUVIALES

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones aux chapitres 7.2.1 à 7.2.4 de la PARTIE 2 ci-dessus.

### **5.3. AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES)**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.2.5 de la PARTIE 2 ci-dessus.

### **5.4. COLLECTE DES DECHETS MENAGERS**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.2.6 de la PARTIE 2 ci-dessus.

### **5.5. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.2.7 de la PARTIE 2 ci-dessus.

Arrêté projet P.L.U délib n°2025-030 par CM du 03/03/2025

## CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « Ub »

### ARTICLE Ub 1. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, INTERDITES, AUTORISÉES, AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement, les destinations et sous-destinations des constructions, autorisées, autorisées sous conditions ou interdites, figurent dans le tableau ci-après.

La légende des couleurs du tableau est la suivante :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée
	Autorisé sans condition particulière

L'annexe n°1 du règlement : « Lexique – Définitions », précise la définition de chaque destination et sous-destination visée ci-après.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Ub
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
<b>Habitation</b>	Logement	
	Hébergement	
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Cinéma	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs</b>	Industrie	
	Entrepôts	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Ub
secondaires ou tertiaires	Bureau	
	Centre des congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	<p><b>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés</b> sont autorisés aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques et de fonctionnement du service.</li> <li>• Ils ne doivent pas porter atteinte à la vocation principale de la zone.</li> <li>• Toutes les mesures doivent être prises pour limiter les gênes pouvant être occasionnées.</li> <li>• Ils doivent faire l'objet d'une bonne intégration dans le site.</li> </ul>

## 1.2. AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DES SOLS, NATURE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS, REGLEMENTES

Les affectations et usages des sols, nature des activités et des installations réglementés, figurent dans le tableau ci-après. Celles qui sont autorisées, le sont sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement.

**Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.**

La légende des couleurs du tableau est la suivante :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée

Autres usages des sols, affectations des sols, constructions et installations	Ub
Les constructions, activités, installations source(s), de nuisances, esthétiques, olfactives, sonores, ou susceptibles de causer des risques ou des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens incompatibles	
Les carrières	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	
L'aménagement de parcs d'attraction, de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, ou la pratique du golf	
Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs	1
Les aires d'accueil et de terrains familiaux des gens du voyage	
Les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux divers et les dépôts de déchets de tous types y compris inertes	
Les affouillements et exhaussements du sol	2
Les démolitions	3
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs	

N°	CONDITIONS PARTICULIERES
1	Est seul autorisé l'entreposage de caravanes en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (Art R111-50 du code de l'urbanisme).
2	Les affouillements et exhaussements du sol autorisés doivent être liés et nécessaires aux constructions, usages des sols, activités, aménagements, autorisés dans la zone, notamment ceux de nature à réduire les risques naturels ou dans le cadre d'infrastructures de desserte.
3	Les démolitions sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions relatives au bâti ancien à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, visées au point 5.2 du chapitre 5 de la PARTIE 2 du règlement.

## ARTICLE Ub 2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Sans objet.

## ARTICLE Ub 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

### 3.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 3.1.1. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Définition de la hauteur et mesure de la hauteur

- Se reporter à l'annexe n°1 – Lexique – Définitions.

##### Règle générale

- La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1+Comble sans dépasser :
  - 9 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère
  - 4 m hors tout pour les annexes.

##### Règles alternatives

- Hauteurs des constructions sur les limites séparatives :
  - En cas d'implantation d'une construction sur une limite séparative non précédemment construite, la hauteur maximum de la construction mesurée à l'aplomb de la limite est fixée à 4 m au faîtage pour un mur pignon et 3,50 m pour tout autre mur ou en cas de toiture terrasse.
  - Dans le cas d'une limite séparative préalablement construite sur la parcelle voisine, la hauteur maximum de la nouvelle construction édifée sur la limite sera au plus égale à celle de la construction déjà édifée sans dépasser la hauteur maximale autorisée.
- La règle générale n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de présenter des dimensions compatibles avec leur environnement.
- Lorsqu'une construction existante dans la zone dépasse la hauteur maximale fixée dans la règle générale, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

- Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est imposée en raison de risques naturels, la hauteur maximale des constructions autorisée dans la règle générale peut être augmentée à concurrence de la surélévation imposée par le règlement des risques naturels.

### **3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Définition des voies et emprises publiques**

---

- Se reporter à l'annexe n°1 – Lexique – Définitions.

#### **Application des règles générales**

---

- Les règles ci-après s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies (dépassées de toitures, balcons, escaliers extérieurs...) ne sont pas prises en compte dans la limite de 1 mètre de débord.
- Pour les piscines, le retrait indiqué dans les règles générales, est calculé à partir des bords extérieurs du bassin.

#### **Règle générale**

---

- Lorsque le quartier ne présente aucun alignement dominant, les constructions et installations respecteront un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques actuelles ou futures.
- Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées, pour des raisons de sécurité, ou d'architecture et d'urbanisme.
- Des constructions à l'alignement ou dans la marge de recul peuvent être admises pour des édifices divers participant des équipements collectifs accompagnant les voies et espaces publics (transformateurs, aires à containers...).
- Il pourra être exigé un recul de 5m minimum des portails d'accès des véhicules, et des portes de garages pour des raisons de sécurité.
- Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul de 3 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

#### **Règles alternatives :**

---

- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles générales, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.
- Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, ni aux équipements collectifs accompagnant les voies et espaces publics (aires à containers, abris bus...), sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

### **3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Définition des limites séparatives**

---

- Se reporter à l'annexe n°1 – Lexique – Définitions.

#### **Application des règles générales**

---

- Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment.

### Règles générales

---

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction (dépassées de toiture non comprises dans la limite de 0,50 m) 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 3 m.
- Les constructions pourront s'implanter en limite séparative, le long d'une seule limite à condition que leur hauteur respecte les règles définies ci-dessus à l'article 3.1.1 et leur longueur sur limite n'excède pas 8 m.
- Si une construction existe en limite sur une parcelle voisine, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative le long de la construction existante et leur longueur peut être étendue à celle du bâtiment existant.
- Les piscines seront implantées à au moins 3 m des limites de propriété.

### Règles alternatives

---

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble
- Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, pour des raisons liées à la nature de l'équipement, et sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

#### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

- L'implantation des constructions ne doit pas faire obstacle au passage et au fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

#### 3.1.5. EMPRISE AU SOL

##### Définition de l'emprise au sol :

---

- Voir la définition en annexe n°1 du règlement – Lexique.

##### Règles générales :

---

- Le coefficient d'emprise au sol **maximum** est fixé à 25 %.

##### Règles alternatives

---

- Les règles d'emprise au sol ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions existantes dépassant le C.E.S maximum porté dans les règles générales peuvent faire l'objet d'aménagement, de rénovation, de réhabilitation, sous réserve que leur emprise au sol maximale ne soit pas augmentée.

### **3.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (HORS BATI ANCIEN PROTEGE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 5.1 du chapitre 5 de la PARTIE 2 du présent règlement.

#### **3.2.2. PROTECTION DU BATI ANCIEN EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 5.2 du chapitre 5 de la PARTIE 2 du présent règlement.

#### **3.2.3. PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER, DE LA TRAME VERTE ET BLEUE IDENTIFIES EN APPLICATION DES ARTICLES L.113-1 ET L.151-23 ET DU CODE DE L'URBANISME**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 6 de la PARTIE 2 du règlement.

#### **3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions s'inscriront dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre le gaspillage énergétique.

Elles respecteront les normes thermiques en vigueur.

Elles privilégieront :

- Une orientation dans le terrain favorable aux apports solaires et de lumière naturelle limitant les dépenses énergétiques ;
- Les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Une isolation thermique limitant les déperditions d'énergie l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- L'utilisation des énergies renouvelables ;
- La récupération des eaux de pluie pour un usage domestique.
- En cas de réalisation de toitures terrasses non-accessibles, celles-ci seront obligatoirement végétalisées et/ou équipées de systèmes de production d'énergies renouvelables.

### **3.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.3.1. DISPOSITIONS DE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES, PART MINIMALE DES ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE, SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

- Les espaces libres (hors espaces nécessaires aux constructions, aux accès et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre (voir la définition en annexe n°2 du règlement), enherbés et éventuellement plantés.

- Tout projet de construction créant de l'emprise au sol comprendra une part minimale d'espaces verts de pleine terre (voir la définition dans l'annexe n°1 du règlement), fixée à 50% de l'unité foncière support du projet de construction.

Cette part n'est pas exigée pour les projets de rénovation, de réhabilitation, de changement de destination n'entraînant pas de modification de l'emprise au sol.

### 3.3.2. TRAITEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Quelle que soit la nature du projet, les aires de stationnement intégreront des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.
- Les aires de stationnement devront être agrémentées d'arbres de hautes tiges d'essences locales, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement ; ce ratio étant une obligation de quantité et non un principe de composition.
- En cas de regroupement, les arbres devront être accompagnés d'arbustes.
- Le pied des arbres sera planté et/ou fleuri afin de favoriser le déplacement de la petite faune, la présence des insectes et par conséquent des oiseaux insectivores.
- Pour le choix des essences à planter, se référer à la palette végétale portée en annexe n°2 du PLU.

### 3.3.3. PLANTATIONS

- Les plantations d'arbres, d'arbustes, vivaces dans les terrains, ... devront favoriser une meilleure intégration des constructions et des installations. Une implantation judicieuse des feuillus devra permettre de constituer une protection solaire des façades les plus exposées au rayonnement solaire. Elles doivent permettre de conserver l'ouverture du paysage.
- Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du lieu de plantation et son environnement. Elles pourront être choisies parmi les essences de la palette végétale en annexe n°2 du règlement.
- Le caractère naturel (non taillé) des végétaux sera privilégié, d'où l'importance de choisir les essences à planter en fonction de l'espace disponible et de l'ampleur souhaitée.

### 3.3.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LES MALADIES A TRANSMISSION VECTORIELLE

- Afin de lutter contre la prolifération du moustique tigre, les dispositions ci-après doivent être respectées :
  - En cas de toitures-terrasses, elles seront végétalisées.
  - Les coffrets techniques seront posés verticalement. En cas de nécessité d'une pose horizontale, le coffret sera posé sur un lit drainant.Les terrasses sur plots présenteront une planéité et une pente suffisante pour permettre à l'eau de s'écouler.

## ARTICLE Ub 4. STATIONNEMENT

### 4.1. APPLICATION DES REGLES

- Les obligations ci-après en matière de réalisation de place de stationnement, sont applicables :
  - A tout projet de construction.
  - A tout changement de destination ou de sous-destination, de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants entraînant la création de surface de plancher

supplémentaire, sauf en cas de travaux de transformation ou d'amélioration des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris si ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher supplémentaire.

- A toute division d'une construction existante en plusieurs logements même sans changement de destination ou de sous-destination.
- En cas de chiffre décimal, le nombre de place de stationnement résultant des règles ci-après sera arrondi à l'entier supérieur (ex : 0,5 place = 1 place).
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes de stationnement ci-dessous afférentes à chacune d'elles s'appliquent et se cumulent au prorata de la surface de plancher de chaque destination ou sous-destination de la construction.

#### 4.2. REGLES GENERALES

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit être assuré en dehors des voies publiques, sur l'unité foncière support du projet.
- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire à ses obligations sur le tènement d'assiette du projet, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### Normes minimales de stationnement des véhicules motorisés selon la destination des constructions

Destinations des constructions	Normes de stationnement à respecter
<b>Habitation</b>	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat, par logement intermédiaire mentionné à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation</li> <li>• 1 place par logement jusqu'à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP) créée,</li> <li>• 2 places par logement au-delà de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li> <li>• 1 place banalisée « visiteurs » dès 4 logements créés dans le cas des opérations groupées</li> </ul>
<b>Commerce et activité de service</b>	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>

#### Règles particulières de stationnement des véhicules motorisés

- Les normes de stationnement exigées dans les règles générales ci-dessus seront réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage (Article L151-31 du code de l'urbanisme).

## Normes minimales de stationnement des deux-roues non motorisés selon la destination des constructions

- Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de 2 emplacements.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.
- Pour toute création de surface de plancher, sauf impossibilité technique dûment constatée, le stationnement des cycles doit être assuré par un ou des emplacements couverts, accessibles de plain-pied, et sécurisés (local fermé et équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos) respectant les normes suivantes en termes de surface :

Nature des constructions	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
<b>Bâtiments neufs</b>	
Habitation groupant au moins 2 logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
<b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>	
Habitation groupant au moins 2 logements	1 emplacement par logement

## ARTICLE Ub 5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 5.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.1 de la PARTIE 2 ci-dessus.

### 5.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES, PLUVIALES

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones aux chapitres 7.2.1 à 7.2.4 de la PARTIE 2 ci-dessus.

### 5.3. AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES)

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.2.5 de la PARTIE 2 ci-dessus.

### 5.4. COLLECTE DES DECHETS MENAGERS

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.2.6 de la PARTIE 2 ci-dessus.

## 5.6. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.2.7 de la PARTIE 2 ci-dessus.

Arrêté projet P.L.U délib n°2025-030 par CM du 03/03/2025

## CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « Up »

### ARTICLE Up 1. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, INTERDITES, AUTORISÉES, AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement, les destinations et sous-destinations des constructions, autorisées, autorisées sous conditions ou interdites, figurent dans le tableau ci-après.

La légende des couleurs du tableau est la suivante :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée
	Autorisé sans condition particulière

L'annexe n°1 du règlement : « Lexique – Définitions », précise la définition de chaque destination et sous-destination visée ci-après.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Up
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
<b>Habitation</b>	Logement	
	Hébergement	
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	1
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	2
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Cinéma	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	3
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs</b>	Industrie	
	Entrepôts	
	Bureau	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Up
secondaires ou tertiaires	Centre des congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	Les constructions de la sous-destination « restauration » autorisées doivent être liées au camping existant.
2	Les constructions destinées aux <b>autres hébergements touristiques</b> doivent être liés au camping existant et ne pas dépasser 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
3	<p><b>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés</b> sont autorisés aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques et de fonctionnement du service.</li> <li>• Ils ne doivent pas porter atteinte à la vocation principale de la zone.</li> <li>• Toutes les mesures doivent être prises pour limiter les gênes pouvant être occasionnées.</li> <li>• Ils doivent faire l'objet d'une bonne intégration dans le site.</li> </ul>

## 1.2. AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DES SOLS, NATURE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS, REGLEMENTES

Les affectations et usages des sols, nature des activités et des installations réglementés, figurent dans le tableau ci-après. Celles qui sont autorisées, le sont sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement.

**Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.**

La légende des couleurs du tableau est la suivante :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée

<b>Autres usages des sols, affectations des sols, constructions et installations</b>	<b>Up</b>
Toute construction incompatible avec le caractère de la zone dédiée à des activités de sports, de loisirs et d'hébergement touristique de plein air	
Les constructions, activités, installations source(s), de nuisances, esthétiques, olfactives, sonores, ou susceptibles de causer des risques ou des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens incompatibles	
Les carrières	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	
L'aménagement de parcs d'attraction, de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, ou la pratique du golf	
Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs	
Les aires d'accueil et de terrains familiaux des gens du voyage	
Les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux divers et les dépôts de déchets de tous types y compris inertes	
Les affouillements et exhaussements du sol	1
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs	2

<b>N°</b>	<b>CONDITIONS PARTICULIERES</b>
1	Les affouillements et exhaussements du sol autorisés doivent être liés et nécessaires aux constructions, usages des sols, activités, aménagements, autorisés dans la zone, notamment ceux de nature à réduire les risques naturels ou dans le cadre d'infrastructures de desserte.
2	Ils doivent être liés au camping existant et ne pas dépasser la création de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

## ARTICLE Up 2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Sans objet.

## ARTICLE Up 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

### 3.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 3.1.1. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Définition de la hauteur et mesure de la hauteur

- Se reporter à l'annexe n°1 – Lexique – Définitions.

##### Règle générale

- La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 10 m hors tout.

##### Règles alternatives

- La règle générale n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de présenter des dimensions compatibles avec leur environnement.

- Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est imposée en raison de risques naturels, la hauteur maximale des constructions autorisée dans la règle générale peut être augmentée à concurrence de la surélévation imposée par le règlement des risques naturels.

### **3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- Non réglementé.

### **3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Définition des limites séparatives**

---

- Se reporter à l'annexe n°1 – Lexique – Définitions.

#### **Application des règles générales**

---

- Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment.

#### **Règles générales**

---

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 3 m.

### **3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

- L'implantation des constructions ne doit pas faire obstacle au passage et au fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### **3.1.5. EMPRISE AU SOL**

- Non réglementé.

## **3.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS**

### **3.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (HORS BATI ANCIEN PROTEGE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 5.1 du chapitre 5 de la PARTIE 2 du présent règlement.

### **3.2.2. PROTECTION DU BATI ANCIEN EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 5.2 du chapitre 5 de la PARTIE 2 du présent règlement.

### **3.2.3. PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER, DE LA TRAME VERTE ET BLEUE IDENTIFIES EN APPLICATION DES ARTICLES L.113-1 ET L.151-23 ET DU CODE DE L'URBANISME**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 6 de la PARTIE 2 du règlement.

### **3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions s'inscriront dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre le gaspillage énergétique.

Elles respecteront les normes thermiques en vigueur.

Elles privilégieront :

- Une orientation dans le terrain favorable aux apports solaires et de lumière naturelle limitant les dépenses énergétiques ;
- Les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Une isolation thermique limitant les déperditions d'énergie l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- L'utilisation des énergies renouvelables ;
- La récupération des eaux de pluie pour un usage domestique.

### **3.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.3.1. DISPOSITIONS DE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES,**

- Les espaces libres (hors espaces nécessaires aux constructions, aux accès et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre (voir la définition en annexe n°2 du règlement), enherbés et éventuellement plantés.

#### **3.3.2. TRAITEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Quelle que soit la nature du projet, les aires de stationnement intégreront des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.
- Les aires de stationnement devront être agrémentées d'arbres de hautes tiges d'essences locales, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement ; ce ratio étant une obligation de quantité et non un principe de composition.
- En cas de regroupement, les arbres devront être accompagnés d'arbustes.
- Le pied des arbres sera planté et/ou fleuri afin de favoriser le déplacement de la petite faune, la présence des insectes et par conséquent des oiseaux insectivores.
- Pour le choix des essences à planter, se référer à la palette végétale portée en annexe n°2 du PLU.

#### **3.3.3. PLANTATIONS**

- Les plantations d'arbres, d'arbustes, vivaces dans les terrains, ... devront favoriser une meilleure intégration des constructions et des installations. Une implantation judicieuse des feuillus devra permettre de constituer une protection solaire des façades les plus exposées au rayonnement solaire. Elles doivent permettre de conserver l'ouverture du paysage.

- Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du lieu de plantation et son environnement. Elles pourront être choisies parmi les essences de la palette végétale en annexe n°2 du règlement.
- Le caractère naturel (non taillé) des végétaux sera privilégié, d'où l'importance de choisir les essences à planter en fonction de l'espace disponible et de l'ampleur souhaitée.

### 3.3.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LES MALADIES A TRANSMISSION VECTORIELLE

- Afin de lutter contre la prolifération du moustique tigre, les dispositions ci-après doivent être respectées :
  - En cas de toitures-terrasses, elles seront végétalisées.
  - Les coffrets techniques seront posés verticalement. En cas de nécessité d'une pose horizontale, le coffret sera posé sur un lit drainant.
  - Les terrasses sur plots présenteront une planéité et une pente suffisante pour permettre à l'eau de s'écouler.

## ARTICLE Up 4. STATIONNEMENT

### 4.1. APPLICATION DES REGLES

- Les obligations ci-après en matière de réalisation de place de stationnement, sont applicables :
  - A tout projet de construction.
  - A tout changement de destination ou de sous-destination, de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants entraînant la création de surface de plancher supplémentaire, sauf en cas de travaux de transformation ou d'amélioration des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris si ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher supplémentaire.
  - A toute division d'une construction existante en plusieurs logements même sans changement de destination ou de sous-destination.
- En cas de chiffre décimal, le nombre de place de stationnement résultant des règles ci-après sera arrondi à l'entier supérieur (ex : 0,5 place = 1 place).
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes de stationnement ci-dessous afférentes à chacune d'elles s'appliquent et se cumulent au prorata de la surface de plancher de chaque destination ou sous-destination de la construction.

### 4.2. REGLES GENERALES

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit être assuré en dehors des voies publiques, sur l'unité foncière support du projet.
- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire à ses obligations sur le tènement d'assiette du projet, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

**Normes minimales de stationnement des véhicules motorisés selon la destination des constructions**

Destinations des constructions	Normes de stationnement à respecter
<b>Commerce et activité de service</b>	
Restauration	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restauration</li> </ul>
Hôtels et autres hébergements touristiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par emplacement de camping</li> </ul>
<b>Autres destinations, sous-destinations</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre et la localisation des places de stationnements doivent correspondre aux besoins des constructions projetées.</li> <li>• Les espaces de stationnements doivent être : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, du personnel et des visiteurs sur la parcelle</li> <li>- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics</li> </ul> </li> </ul>	

**Règles particulières de stationnement des véhicules motorisés**

- Les normes de stationnement exigées dans les règles générales ci-dessus seront réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage (Article L151-31 du code de l'urbanisme).

**ARTICLE Up 5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX****5.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.1 de la PARTIE 2 ci-dessus.

**5.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES, PLUVIALES**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones aux chapitres 7.2.1 à 7.2.4 de la PARTIE 2 ci-dessus.

**5.3. AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES)**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.2.5 de la PARTIE 2 ci-dessus.

**5.4. COLLECTE DES DECHETS MENAGERS**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.2.6 de la PARTIE 2 ci-dessus.

## 5.5. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.2.7 de la PARTIE 2 ci-dessus.

Arrêté projet P.L.U délib n°2025-030 par CM du 03/03/2025

## CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « Ur »

### ARTICLE Ur 1. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, INTERDITES, AUTORISÉES, AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement, les destinations et sous-destinations des constructions, autorisées, autorisées sous conditions ou interdites, figurent dans le tableau ci-après.

La légende des couleurs du tableau est la suivante :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée
	Autorisé sans condition particulière

L'annexe n°1 du règlement : « Lexique – Définitions », précise la définition de chaque destination et sous-destination visée ci-après.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Ur
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
<b>Habitation</b>	Logement	1
	Hébergement	
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	1
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	2
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des secteurs</b>	Industrie	
	Entrepôts	1
	Bureau	

DESTINATIONS		SOUS-DESTINATIONS	Ur
secondaires ou tertiaires		Centre des congrès et d'exposition	
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sont seuls autorisés dans ces sous-destinations, l'aménagement, la réhabilitation, la réfection, ainsi que le changement de destination des constructions existantes.</li> </ul>
2	<p><b>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés</b> sont autorisés aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques et de fonctionnement du service.</li> <li>Ils ne doivent pas porter atteinte à la vocation principale de la zone.</li> <li>Toutes les mesures doivent être prises pour limiter les gênes pouvant être occasionnées.</li> <li>Ils doivent faire l'objet d'une bonne intégration dans le site.</li> </ul>

## 1.2. AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DES SOLS, NATURE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS, REGLEMENTES

Les affectations et usages des sols, nature des activités et des installations réglementés, figurent dans le tableau ci-après. Celles qui sont autorisées, le sont sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement.

**Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.**

La légende des couleurs du tableau est la suivante :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée

Autres usages des sols, affectations des sols, constructions et installations	Ur
Les constructions, activités, installations source(s), de nuisances, esthétiques, olfactives, sonores, ou susceptibles de causer des risques ou des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens incompatibles	
Les carrières	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	
L'aménagement de parcs d'attraction, de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, ou la pratique du golf	
Les aires d'accueil et de terrains familiaux des gens du voyage	
Les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux divers et les dépôts de déchets de tous types y compris inertes	
Les affouillements et exhaussements du sol	1
Les démolitions	2
Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs	3
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs	

N°	CONDITIONS PARTICULIERES
1	Les affouillements et exhaussements du sol autorisés doivent être liés et nécessaires aux constructions, usages des sols, activités, aménagements, autorisés dans la zone, notamment ceux de nature à réduire les risques naturels ou dans le cadre d'infrastructures de desserte.
2	Les démolitions sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions relatives au bâti ancien à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, visées au point 5.2 du chapitre 5 de la PARTIE 2 du règlement.
3	Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs sont autorisés uniquement à l'intérieur des bâtiments existants.

## ARTICLE Ur 2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Sans objet.

## ARTICLE Ur 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

### 3.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 3.1.1. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Définition de la hauteur et mesure de la hauteur

- Se reporter à l'annexe n°1 – Lexique – Définitions.

##### Règle générale

- La réhabilitation, la réfection, ainsi que le changement de destination des constructions existantes L'aménagement, et l'extension des bâtiments existants devront respecter la hauteur des bâtiments existants.

##### Règle alternative

- La règle générale n'est pas applicable aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics de distribution d'énergies, de télécommunications, téléphonie mobile... sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

#### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Non réglementé.

#### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Non réglementé.

#### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

### 3.1.5. EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

## 3.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (HORS BATI ANCIEN PROTEGE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 5.1 du chapitre 5 de la PARTIE 2 du présent règlement.

### 3.2.2. PROTECTION DU BATI ANCIEN EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 5.2 du chapitre 5 de la PARTIE 2 du présent règlement.

### 3.2.3. PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER, DE LA TRAME VERTE ET BLEUE IDENTIFIES EN APPLICATION DES ARTICLES L.113-1 ET L.151-23 ET DU CODE DE L'URBANISME

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 6 de la PARTIE 2 du règlement.

### 3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions et la réhabilitation des constructions existantes s'inscriront dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre le gaspillage énergétique.

Elles respecteront les normes thermiques en vigueur.

Elles privilégieront :

- Des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Une isolation thermique limitant les déperditions d'énergie l'hiver et les apports de chaleur l'été afin de réduire la consommation d'énergie ;
- L'utilisation des énergies renouvelables ;
- La récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques.

## 3.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 3.3.1. DISPOSITIONS DE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES

- Les espaces libres (hors espaces nécessaires aux constructions, aux accès et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre (voir la définition en annexe n°2 du règlement), enherbés et éventuellement plantés.

### 3.3.2. TRAITEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Quelle que soit la nature du projet, les aires de stationnement intégreront des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.

### 3.3.3. PLANTATIONS

- La plantation d'arbres, d'arbustes, vivaces dans les terrains, ... devront favoriser une meilleure intégration des constructions et des installations. Une implantation judicieuse des feuillus devra permettre de constituer une protection solaire des façades les plus exposées au rayonnement solaire. Elles doivent permettre de conserver l'ouverture du paysage.
- Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du lieu de plantation et son environnement. Elles pourront être choisies parmi les essences de la palette végétale en annexe n°2 du règlement.
- Le caractère naturel (non taillé) des végétaux sera privilégié, d'où l'importance de choisir les essences à planter en fonction de l'espace disponible et de l'ampleur souhaitée.

### 3.3.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LES MALADIES A TRANSMISSION VECTORIELLE

- Afin de lutter contre la prolifération du moustique tigre, les dispositions ci-après doivent être respectées :
  - En cas de toitures-terrasses, elles seront végétalisées.
  - Les coffrets techniques seront posés verticalement. En cas de nécessité d'une pose horizontale, le coffret sera posé sur un lit drainant.
  - Les terrasses sur plots présenteront une planéité et une pente suffisante pour permettre à l'eau de s'écouler.

## ARTICLE Ur 4. STATIONNEMENT

### 4.1. APPLICATION DES REGLES

- Les obligations ci-après en matière de réalisation de place de stationnement, sont applicables :
  - A tout changement de destination ou de sous-destination, de transformation de bâtiments existants entraînant la création de surface de plancher, sauf en cas de travaux de transformation ou d'amélioration des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris si ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher supplémentaire.
  - A toute division d'une construction existante en plusieurs logements même sans changement de destination ou de sous-destination.
- En cas de chiffre décimal, le nombre de place de stationnement résultant des règles ci-après sera arrondi à l'entier supérieur (ex : 0,5 place = 1 place).
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes de stationnement ci-dessous afférentes à chacune d'elles s'appliquent et se cumulent au prorata de la surface de plancher de chaque destination ou sous-destination de la construction.

### 4.3. REGLES GENERALES

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit être assuré en dehors des voies publiques, sur l'unité foncière support du projet.
- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire à ses obligations sur le tènement d'assiette du projet, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### Normes minimales de stationnement des véhicules motorisés selon la destination des constructions

Destinations des constructions	Normes de stationnement à respecter
<b>Habitation</b>	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat, par logement intermédiaire mentionné à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation</li> <li>• 1 place par logement jusqu'à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP) créée,</li> <li>• 2 places par logement au-delà de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>• 1 place banalisée « visiteurs » dès 4 logements créés dans le cas des opérations groupées</li> </ul>
<b>Commerce et activité de service</b>	

Artisanat et commerce de détail  Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
<b>Autres destinations, sous-destinations</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre et la localisation des places de stationnements doivent correspondre aux besoins des constructions projetées.</li> <li>• Les espaces de stationnements doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, du personnel et des visiteurs sur la parcelle ; aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics</li> </ul>	

### Règles particulières de stationnement des véhicules motorisés

- Les normes de stationnement exigées dans les règles générales ci-dessus seront réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage (Article L151-31 du code de l'urbanisme).

### Normes minimales de stationnement des deux-roues non motorisés selon la destination des constructions

- Pour toute création de surface de plancher, sauf impossibilité technique dûment constatée, le stationnement des cycles doit être assuré par un ou des emplacements couverts, accessibles de plain-pied, et sécurisés (local fermé et équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos).
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

Il sera créé :

- Un emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales, 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.
- Des emplacements à hauteur de 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment à usage tertiaire constituant un lieu de travail.

## ARTICLE Ur 5. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 5.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.1 de la PARTIE 2 ci-dessus.

### 5.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES, PLUVIALES

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones aux chapitres 7.2.1 à 7.2.4 de la PARTIE 2 ci-dessus.

### **5.3. AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES)**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.2.5 de la PARTIE 2 ci-dessus.

### **5.4. COLLECTE DES DECHETS MENAGERS**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.2.6 de la PARTIE 2 ci-dessus.

### **5.5. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.2.7 de la PARTIE 2 ci-dessus.

Arrêté projet P.L.U délib n°2025-030 par CM du 03/03/2025

## CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « Ui »

### ARTICLE Ui 1. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, INTERDITES, AUTORISÉES, AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement, les destinations et sous-destinations des constructions, autorisées, autorisées sous conditions ou interdites, figurent dans le tableau ci-après.

La légende des couleurs du tableau est la suivante :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée
	Autorisé sans condition particulière

L'annexe n°1 du règlement : « Lexique – Définitions », précise la définition de chaque destination et sous-destination visée ci-après.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Ui
<b>Exploitation agricole forestière</b> et	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
<b>Habitation</b>	Logement	
	Hébergement	
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	1
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Cinéma	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	2
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
	Industrie	
	Entrepôts	
	Bureau	
	Centre des congrès et d'exposition	

	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
--	------------------------------------	--

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	Sont admises les constructions destinées aux <b>activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services.</b>
2	<p><b>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés</b> sont autorisés aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques et de fonctionnement du service.</li> <li>• Ils ne doivent pas porter atteinte à la vocation principale de la zone.</li> <li>• Toutes les mesures doivent être prises pour limiter les gênes pouvant être occasionnées.</li> <li>• Ils doivent faire l'objet d'une bonne intégration dans le site.</li> </ul>

## 1.2. AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DES SOLS, NATURE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS, REGLEMENTES

Les affectations et usages des sols, nature des activités et des installations réglementés, figurent dans le tableau ci-après. Celles qui sont autorisées, le sont sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement.

**Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.**

La légende des couleurs du tableau est la suivante :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée

Autres usages des sols, affectations des sols, constructions et installations	Ui
Les constructions, activités, installations source(s) de nuisances, esthétiques, olfactives, sonores, ou susceptibles de causer des risques ou des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens	
Les carrières	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	
L'aménagement de parcs d'attraction, de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, ou la pratique du golf	
Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs	
Les aires d'accueil et de terrains familiaux des gens du voyage	
Les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux divers et les dépôts de déchets de tous types y compris inertes	
Les affouillements et exhaussements du sol	1
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs	

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	Les affouillements et exhaussements du sol autorisés doivent être liés et nécessaires aux constructions, usages des sols, activités, aménagements, autorisés dans la zone, notamment ceux de nature à réduire les risques naturels ou dans le cadre d'infrastructures de desserte.

## ARTICLE Ui 2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Sans objet.

## ARTICLE Ui 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

### 3.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 3.1.1. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Définition de la hauteur et mesure de la hauteur

---

- Se reporter à l'annexe n°1 – Lexique – Définitions.

##### Règle générale

---

- La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 12 m hors tout.

##### Règles alternatives

---

- La règle générale n'est pas applicable aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics de distribution d'énergies, de télécommunications, téléphonie mobile..., sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.
- Lorsqu'une construction existante dans la zone dépasse la hauteur maximale fixée dans la règle générale, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.
- Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est imposée en raison de risques naturels, la hauteur maximale des constructions autorisée dans la règle générale peut être augmentée à concurrence de la surélévation imposée par le règlement des risques naturels.

#### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

##### Définition des voies et emprises publiques

---

- Se reporter à l'annexe n°1 – Lexique – Définitions.

##### Application des règles générales

---

- Les règles ci-après s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies (dépassées de toitures, balcons, escaliers extérieurs...) ne sont pas prises en compte dans la limite de 1 mètre de débord.

##### Règle générale

---

- Les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement aux voies qui les desservent, en respectant les alignements dominants des constructions de la rue pour s'intégrer harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- Il pourra être exigé un recul de 5m minimum des portails d'accès des véhicules, et des portes de garages pour des raisons de sécurité.

- Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées, pour des raisons de sécurité, ou d'architecture et d'urbanisme.

#### **Règles alternatives :**

---

- Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, ni aux équipements collectifs accompagnant les voies et espaces publics (aires à containers, abris bus...), sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

### **3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Définition des limites séparatives**

---

- Se reporter à l'annexe n°1 – Lexique – Définitions.

#### **Application des règles générales**

---

- Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment.

#### **Règles générales**

---

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 3 m.
- Toutefois, cette distance peut être réduite ou supprimée sur l'une ou l'autre des limites séparatives lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation et le stationnement sont correctement assurés par ailleurs.

#### **Règles alternatives**

---

- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.
- Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, pour des raisons liées à la nature de l'équipement, et sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

### **3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

- L'implantation des constructions ne doit pas faire obstacle au passage et au fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### **3.1.5. EMPRISE AU SOL**

- Non réglementé.

### **3.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (HORS BATI ANCIEN PROTEGE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 5.1 du chapitre 5 de la PARTIE 2 du présent règlement.

#### **3.2.2. PROTECTION DU BATI ANCIEN EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 5.2 du chapitre 5 de la PARTIE 2 du présent règlement.

#### **3.2.3. PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER, DE LA TRAME VERTE ET BLEUE IDENTIFIES EN APPLICATION DES ARTICLES L.113-1 ET L.151-23 ET DU CODE DE L'URBANISME**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 6 de la PARTIE 2 du règlement.

#### **3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Les nouvelles constructions s'inscriront dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre le gaspillage énergétique.
- Elles respecteront les normes thermiques en vigueur.
- Les toitures des nouvelles constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt, seront végétalisés ou couverts de systèmes de production d'énergies renouvelables selon les seuils de surface et dans les conditions, définis par la réglementation en vigueur.

### **3.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.3.1. DISPOSITIONS DE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES, PART MINIMALE DES ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE, SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

- Les espaces libres (hors espaces nécessaires aux constructions, aux accès et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre (voir la définition en annexe n°2 du règlement), enherbés et éventuellement plantés.

#### **3.3.2. TRAITEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Quelle que soit la nature du projet, les aires de stationnement intégreront des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.

- Les aires de stationnement devront être agrémentées d'arbres de hautes tiges d'essences locales, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement ; ce ratio étant une obligation de quantité et non un principe de composition.
- En cas de regroupement, les arbres devront être accompagnés d'arbustes.
- Le pied des arbres sera planté et/ou fleuri afin de favoriser le déplacement de la petite faune, la présence des insectes et par conséquent des oiseaux insectivores.
- Pour le choix des essences à planter, se référer à la palette végétale portée en annexe n°2 du PLU.

### 3.3.3. PLANTATIONS

- Les plantations d'arbres, d'arbustes, vivaces dans les terrains, ... devront favoriser une meilleure intégration des constructions et des installations. Une implantation judicieuse des feuillus devra permettre de constituer une protection solaire des façades les plus exposées au rayonnement solaire. Elles doivent permettre de conserver l'ouverture du paysage.
- Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du lieu de plantation et son environnement. Elles pourront être choisies parmi les essences de la palette végétale en annexe n°2 du règlement.
- Le caractère naturel (non taillé) des végétaux sera privilégié, d'où l'importance de choisir les essences à planter en fonction de l'espace disponible et de l'ampleur souhaitée.

### 3.3.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LES MALADIES A TRANSMISSION VECTORIELLE

- Afin de lutter contre la prolifération du moustique tigre, les dispositions ci-après doivent être respectées :
  - En cas de toitures-terrasses, elles seront végétalisées.
  - Les coffrets techniques seront posés verticalement. En cas de nécessité d'une pose horizontale, le coffret sera posé sur un lit drainant.
  - Les terrasses sur plots présenteront une planéité et une pente suffisante pour permettre à l'eau de s'écouler.

## ARTICLE Ui 4. STATIONNEMENT

### 4.1. APPLICATION DES REGLES

- Les obligations ci-après en matière de réalisation de place de stationnement, sont applicables :
  - A tout projet de construction.
  - A tout changement de destination ou de sous-destination, de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants entraînant la création de surface de plancher supplémentaire, sauf en cas de travaux de transformation ou d'amélioration des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris si ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher supplémentaire.
  - A toute division d'une construction existante en plusieurs logements même sans changement de destination ou de sous-destination.
- En cas de chiffre décimal, le nombre de place de stationnement résultant des règles ci-après sera arrondi à l'entier supérieur (ex : 0,5 place = 1 place).
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes de stationnement ci-dessous afférentes à chacune d'elles s'appliquent et se cumulent au prorata de la surface de plancher de chaque destination ou sous-destination de la construction.

## 4.2. REGLES GENERALES

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit être assuré en dehors des voies publiques, sur l'unité foncière support du projet.

### Stationnement des véhicules motorisés

- Le nombre et la localisation des places de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions projetées.
- Les espaces de stationnements doivent être :
  - Suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, du personnel et des visiteurs sur la parcelle et répondront aux normes suivantes :
    - Véhicules de livraison et de service : 2 emplacements (50 m<sup>2</sup>) pour véhicules industriels. Ces normes ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules, lesquelles doivent apparaître au plan de circulation qui accompagne la demande de permis de construire,
    - Pour le personnel des activités des bureaux : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
    - Pour le personnel des ateliers : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher
    - Pour les visiteurs et la clientèle : 1 place de stationnement voitures (15 m<sup>2</sup>) par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher recevant du public.
  - Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

### Normes minimales de stationnement des deux-roues non motorisés selon la destination des constructions

- Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposeront d'un minimum de 2 emplacements.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.
- Pour toute création de surface de plancher, sauf impossibilité technique dûment constatée, le stationnement des cycles doit être assuré par un ou des emplacements couverts, accessibles de plain-pied, et sécurisés (local fermé et équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos) respectant les normes suivantes en termes de surface :

Nature des constructions	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
<b>Bâtiments neufs</b>	
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant un lieu de travail	Des emplacements à hauteur de 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Des emplacements à hauteur de 15% de l'effectif total des agents et des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
<b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>	
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant un lieu de travail	Des emplacements à hauteur de 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Des emplacements à hauteur de 10% de l'effectif total des agents du service public et des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment

<b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</b>	
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	Des emplacements à hauteur de 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment

## ARTICLE Ui 5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 5.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.1 de la PARTIE 2 ci-dessus.

### 5.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES, PLUVIALES

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones aux chapitres 7.2.1 à 7.2.4 de la PARTIE 2 ci-dessus.

### 5.3. AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES)

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.2.5 de la PARTIE 2 ci-dessus.

### 5.4. COLLECTE DES DECHETS MENAGERS

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.2.6 de la PARTIE 2 ci-dessus.

### 5.5. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.2.7 de la PARTIE 2 ci-dessus.

## CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE « A » ET SES SECTEURS « Aa » ET « Az »

### ARTICLE A 1. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, INTERDITES, AUTORISÉES, AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement, les destinations et sous-destinations des constructions, autorisées, autorisées sous conditions ou interdites, figurent dans le tableau ci-après.

La légende des couleurs du tableau est la suivante :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée
	Autorisé sans condition particulière

L'annexe n°1 du règlement : « Lexique – Définitions », précise la définition de chaque destination et sous-destination visée ci-après.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONES DU PLU		
		A	Aa	Az
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	1		
	Exploitation forestière			
<b>Habitation</b>	Logement	2		
	Hébergement			
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	3		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
	Industrie			

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONES DU PLU		
		A	Aa	Az
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Entrepôts			
	Bureau			
	Centre des congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	<p>Les constructions de la sous-destination « <b>exploitation agricole</b> » autorisées sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</li> </ul>
2	<p>Sont seuls autorisées dans la <b>sous-destination logement</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension des bâtiments d'habitation existants jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires à compter de la date d'approbation du PLU, et d'une emprise au sol totale après extension de 200 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Les annexes des habitations existantes (piscines comprises) aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leur implantation doit se faire à une distance maximale de 10,00 m par rapport au nu du mur de la construction principale.</li> <li>- L'emprise au sol des annexes, y compris les annexes existantes, est limitée à 40 m<sup>2</sup> en une ou plusieurs constructions existantes ou à créer.</li> <li>- Les piscines liées aux habitations existantes dans la zone, sont autorisées dans la limite d'une piscine par habitation et d'une emprise au sol (bassin et margelles) de 40 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul>
3	<p><b>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés</b> sont autorisés aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques et de fonctionnement du service.</li> <li>• Ils ne doivent pas porter atteinte à la vocation principale de la zone.</li> <li>• Toutes les mesures doivent être prises pour limiter les gênes pouvant être occasionnées.</li> <li>• Ils doivent faire l'objet d'une bonne intégration dans le site.</li> </ul>

## 1.2. AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DES SOLS, NATURE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS, REGLEMENTES

Les affectations et usages des sols, nature des activités et des installations réglementés, figurent dans le tableau ci-après. Celles qui sont autorisées, le sont sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement.

**Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.**

**La légende des couleurs du tableau est la suivante :**

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée

Autres usages des sols, affectations des sols, constructions et installations	ZONES DU PLU		
	A	Aa	Az
Les installations classées pour la protection de l'environnement	1		
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs			
L'aménagement de parcs d'attraction, de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, ou la pratique du golf			
Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs	2		
Les aires d'accueil et de terrains familiaux des gens du voyage			
Les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux divers et les dépôts de déchets de tous types y compris inertes			
Les affouillements et exhaussements du sol	3		
Les démolitions	4		
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs			

N°	CONDITIONS PARTICULIERES
1	Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve de ne pas causer des risques ou des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
2	Est seul autorisé l'entreposage de caravanes en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (Art R111-50 du code de l'urbanisme).
3	Les affouillements et exhaussements du sol autorisés doivent être liés et nécessaires aux constructions, usages des sols, activités, aménagements, autorisés dans la zone, notamment ceux de nature à réduire les risques naturels.
4	Les démolitions sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions relatives au bâti ancien à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, visées au point 5.2 du chapitre 5 de la PARTIE 2 du règlement.

## ARTICLE A 2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## ARTICLE A 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

### 3.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 3.1.1. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Définition de la hauteur et mesure de la hauteur

---

- Se reporter à l'annexe n°1 – Lexique – Définitions.

##### Règle générale

---

La hauteur maximale autorisée est fixée à :

- 12 mètres hors tout pour les constructions agricoles,
- 10 mètres au faîtage ou 7 m à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation,
- 4 mètres hors tout pour les annexes des habitations,
- 3.50 mètres hors tout pour les abris d'animaux parqués,
- 2.50 m hors tout pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement du verger protégé en application de l'article L.151-23 du C.U porté au règlement graphique 4.1. du PLU.

##### Règles alternatives

---

- La règle générale n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de présenter des dimensions compatibles avec leur environnement.
- Lorsqu'une construction existante dans la zone dépasse la hauteur maximale fixée dans la règle générale, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.
- Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est imposée en raison de risques naturels, la hauteur maximale des constructions autorisée dans la règle générale peut être augmentée à concurrence de la surélévation imposée par le règlement des risques naturels.

#### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

##### Définition des voies et emprises publiques

---

- Se reporter à l'annexe n°1 – Lexique – Définitions.

##### Application des règles générales

---

- Les règles ci-après s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies (dépassées de toitures, balcons, escaliers extérieurs...) ne sont pas prises en compte dans la limite de 1 mètre de débord.

- Pour les piscines, le retrait indiqué dans les règles générales, est calculé à partir des bords extérieurs du bassin.

### Règles générales

---

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.
- Il pourra être exigé un recul de 5m minimum des portails d'accès des véhicules, et des portes de garages pour des raisons de sécurité.
- Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul de 3 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

### Règles alternatives :

---

Les règles générales définies ci-avant ne s'appliquent pas :

- A l'aménagement des bâtiments existants s'ils sont réalisés dans les volumes existants.
- A l'extension des habitations existantes réalisée en continuité de la construction principale si elle n'aggrave pas la situation des constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel...).
- Aux installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, ni aux équipements collectifs accompagnant les voies et espaces publics (aires à containers, abris bus...), sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.
- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles générales, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### Définition des limites séparatives

---

- Se reporter à l'annexe n°1 – Lexique – Définitions.

#### Application des règles générales

---

- Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment.

#### Règles générales

---

- Pour les constructions à destination de l'exploitation agricole :
  - Elles devront s'implanter à une distance des limites séparatives et des voies privées non ouvertes à la circulation publique, au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans être inférieure à 3 m.
  - Si elles jouxtent une zone urbaine habitée, la distance ci-dessus sera portée à 10 mètres minimum. Selon la nature du bâtiment, d'autres réglementations seront susceptibles de s'appliquer.
- Les abris pour animaux parqués pourront être implantés en limite(s) séparative(s) à condition qu'ils ne jouxtent pas une zone urbaine ou une parcelle habitée.
- Pour les constructions autorisées à destination de l'habitation :
  - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction (dépassées de toiture non comprises dans la limite de 0,50m) 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 être inférieure à 3 m.
  - Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul minimum de 3 m des

limites séparatives.

### Règles alternatives

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble
- Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, pour des raisons liées à la nature de l'équipement, et sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

#### 3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

- L'implantation des constructions ne doit pas faire obstacle au passage et au fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les annexes des habitations existantes (piscines comprises) doivent être situées à une distance maximale de 10 m par rapport au nu du mur de la construction principale.

#### 3.1.5. EMPRISE AU SOL

##### Définition de l'emprise au sol :

- Voir la définition en annexe n°1 du règlement – Lexique.

##### Règles générales :

- L'emprise au sol des bâtiments d'habitation existants à compter de la date d'approbation du PLU ne devra pas dépasser 200 m<sup>2</sup> après extension.
- L'emprise au sol des annexes des habitations, y compris les annexes existantes, est limitée à 40 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol des piscines liées aux habitations existantes, dans la limite d'une piscine par habitation, est limitée à 40 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol des abris pour animaux parqués est limitée à 30 m<sup>2</sup> par unité foncière.

##### Règles alternatives

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions liées à l'exploitation agricole et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les constructions existantes dépassant l'emprise au sol maximum porté dans les règles générales peuvent faire l'objet d'aménagement, de rénovation, de réhabilitation, sous réserve que leur emprise au sol maximale ne soit pas augmentée.

### **3.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (HORS BATI ANCIEN PROTEGE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 5.1 du chapitre 5 de la PARTIE 2 du présent règlement.

#### **3.2.2. PROTECTION DU BATI ANCIEN EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 5.2 du chapitre 5 de la PARTIE 2 du présent règlement.

#### **3.2.3. PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER, DE LA TRAME VERTE ET BLEUE IDENTIFIES EN APPLICATION DES ARTICLES L.113-1 ET L.151-23 ET DU CODE DE L'URBANISME**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 6 de la PARTIE 2 du règlement.

#### **3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions s'inscriront dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre le gaspillage énergétique.

Elles respecteront les normes thermiques en vigueur.

Elles privilégieront :

- Une orientation dans le terrain favorable aux apports solaires et de lumière naturelle limitant les dépenses énergétiques ;
- Les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Une isolation thermique limitant les déperditions d'énergie l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- L'utilisation des énergies renouvelables ;
- La récupération des eaux de pluie pour un usage domestique.
- En cas de réalisation de toitures terrasses non-accessibles, celles-ci seront obligatoirement végétalisées et/ou équipées de systèmes de production d'énergies renouvelables.

### **3.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.3.1. DISPOSITIONS DE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES**

- Les espaces libres (hors espaces nécessaires aux constructions, aux accès et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre (voir la définition en annexe n°2 du règlement), enherbés et éventuellement plantés.

### 3.3.2. TRAITEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Les aires de stationnement prévues par le projet, intégreront des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

### 3.3.3. PLANTATIONS

- Les plantations d'arbres, d'arbustes, vivaces dans les terrains, ... devront favoriser une meilleure intégration des constructions et des installations. Une implantation judicieuse des feuillus devra permettre de constituer une protection solaire des façades les plus exposées au rayonnement solaire. Elles doivent permettre de conserver l'ouverture du paysage.
- Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du lieu de plantation et son environnement. Elles pourront être choisies parmi les essences de la palette végétale en annexe n°2 du règlement.
- Le caractère naturel (non taillé) des végétaux sera privilégié, d'où l'importance de choisir les essences à planter en fonction de l'espace disponible et de l'ampleur souhaitée.

### 3.3.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LES MALADIES A TRANSMISSION VECTORIELLE

- Afin de lutter contre la prolifération du moustique tigre, les dispositions ci-après doivent être respectées :
  - En cas de toitures-terrasses, elles seront végétalisées.
  - Les coffrets techniques seront posés verticalement. En cas de nécessité d'une pose horizontale, le coffret sera posé sur un lit drainant.
  - Les terrasses sur plots présenteront une planéité et une pente suffisante pour permettre à l'eau de s'écouler.

## ARTICLE A 4. STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des vélos, devra être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement d'assiette du projet.

## ARTICLE A 5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 5.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.1 de la PARTIE 2 ci-dessus.

### 5.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES, PLUVIALES

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones aux chapitres 7.2.1 à 7.2.4 de la PARTIE 2 ci-dessus.

### **5.3. AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES)**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.2.5 de la PARTIE 2 ci-dessus.

### **5.4. COLLECTE DES DECHETS MENAGERS**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.2.6 de la PARTIE 2 ci-dessus.

### **5.5. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.2.7 de la PARTIE 2 ci-dessus.

Arrêté projet P.L.U délib n°2025-030 par CM du 03/03/2025

## CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE « N » ET SON SECTEUR « Nz »

### ARTICLE N 1. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, INTERDITES, AUTORISÉES, AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement, les destinations et sous-destinations des constructions, autorisées, autorisées sous conditions ou interdites, figurent dans le tableau ci-après.

La légende des couleurs du tableau est la suivante :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée
	Autorisé sans condition particulière

L'annexe n°1 du règlement : « Lexique – Définitions », précise la définition de chaque destination et sous-destination visée ci-après.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONES	
		N	Nz
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1	
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	2	3
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	4	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
Autres équipements recevant du public			

<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie		
	Entrepôts		
	Bureau		
	Centre des congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sont seuls admis les abris pour animaux parqués d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> par unité foncière</li> </ul>
2	<p>Sont seuls autorisées dans la <b>sous-destination logement</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'extension des bâtiments d'habitation existants jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires à compter de la date d'approbation du PLU, et d'une emprise au sol totale après extension de 200 m<sup>2</sup>.</li> <li>Les annexes des habitations existantes (piscines comprises) dans la zone aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>Leur implantation doit se faire à une distance maximale de 10,00 m par rapport au nu du mur de la construction principale.</li> <li>L'emprise au sol des annexes, y compris les annexes existantes, est limitée à 40 m<sup>2</sup> en une ou plusieurs constructions existantes ou à créer.</li> <li>Les piscines liées aux habitations existantes dans la zone, sont autorisées dans la limite d'une piscine par habitation et d'une emprise au sol (bassin et margelles) de 40 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul>
3	<p>Sont seuls autorisées dans la <b>sous-destination logement</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'aménagement, l'adaptation, les travaux d'entretien et de réparation, sans changement de destination, des constructions existantes, dans le respect des volumes existants et de leurs caractéristiques architecturales.</li> </ul>
4	<p><b>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> sont autorisés aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques et de fonctionnement du service.</li> <li>Ils ne doivent pas porter atteinte à la vocation principale de la zone.</li> <li>Toutes les mesures doivent être prises pour limiter les gênes pouvant être occasionnées.</li> <li>Ils doivent faire l'objet d'une bonne intégration dans le site.</li> </ul>

## 1.2. AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DES SOLS, NATURE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS, REGLEMENTES

Les affectations et usages des sols, nature des activités et des installations réglementés, figurent dans le tableau ci-après. Celles qui sont autorisées, le sont sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement.

**Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.**

La légende des couleurs du tableau est la suivante :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée

Autres usages des sols, affectations des sols, constructions et installations	ZONES	
	N	Nz
Les carrières		
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
L'aménagement de parcs d'attraction, de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, ou la pratique du golf		
Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs	1	1
Les aires d'accueil et de terrains familiaux des gens du voyage		
Les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux divers et les dépôts de déchets de tous types y compris inertes		
Les affouillements et exhaussements du sol	2	
Les démolitions	3	
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs		

N°	CONDITIONS PARTICULIERES
1	Est seul autorisé l'entreposage de caravanes en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (Art R111-50 du code de l'urbanisme).
2	Les affouillements et exhaussements du sol autorisés doivent être liés et nécessaires aux constructions, usages des sols, activités, aménagements, autorisés dans la zone, notamment ceux de nature à réduire les risques naturels, ou dans le cadre d'infrastructures de desserte.
3	Les démolitions sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions relatives au bâti ancien à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, visées au point 5.2 du chapitre 5 de la PARTIE 2 du règlement.

## ARTICLE N 2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Sans objet.

## ARTICLE N 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

### 3.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 3.1.1. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Définition de la hauteur et mesure de la hauteur

---

- Se reporter à l'annexe n°1 – Lexique – Définitions.

##### Règle générale

---

La hauteur maximale autorisée est fixée à :

- 12 mètres hors tout pour les constructions liées à l'exploitation forestière,
- 10 mètres au faîtage ou 7 m à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation,
- 4 mètres hors tout pour les annexes des habitations,
- 3.50 mètres hors tout pour les abris d'animaux parqués.

##### Règles alternatives

---

- La règle générale n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de présenter des dimensions compatibles avec leur environnement.
- Lorsqu'une construction existante dans la zone dépasse la hauteur maximale fixée dans la règle générale, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.
- Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est imposée en raison de risques naturels, la hauteur maximale des constructions autorisée dans la règle générale peut être augmentée à concurrence de la surélévation imposée par le règlement des risques naturels.

#### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

##### Définition des voies et emprises publiques

---

- Se reporter à l'annexe n°1 – Lexique – Définitions.

##### Application des règles générales

---

- Les règles ci-après s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies (dépassées de toitures, balcons, escaliers extérieurs...) ne sont pas prises en compte dans la limite de 1 mètre de débord.
- Pour les piscines, le retrait indiqué dans les règles générales, est calculé à partir des bords extérieurs du bassin.

##### Règle générale

---

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

- Il pourra être exigé un recul de 5m minimum des portails d'accès des véhicules, et des portes de garages pour des raisons de sécurité.
- Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul de 3 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

#### Règles alternatives :

---

Les règles générales définies ci-avant ne s'appliquent pas :

- A l'aménagement des bâtiments existants s'ils sont réalisés à l'intérieur des volumes existants.
- A l'extension des habitations existantes réalisée dans la continuité de la construction principale si elle n'aggrave pas la situation des constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel...).
- Aux installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie, d'eau, de télécommunications, ni aux équipements collectifs accompagnant les voies et espaces publics (aires à containers, abris bus...), sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.
- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles générales, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### Définition des limites séparatives

---

- Se reporter à l'annexe n°1 – Lexique – Définitions.

#### Application des règles générales

---

- Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment.

#### Règles générales

---

- Pour les constructions à destination de l'exploitation forestière :
  - Elles devront s'implanter à une distance des limites séparatives et des voies privées non ouvertes à la circulation publique, au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans être inférieure à 3 m.
  - Si elles jouxtent une zone urbaine habitée, la distance ci-dessus sera portée à 10 mètres minimum.
- Les abris pour animaux parqués pourront être implantés en limite(s) séparative(s) à condition qu'ils ne jouxtent pas une zone urbaine ou une parcelle habitée.
- Pour les constructions autorisées à destination de l'habitation :
  - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction (dépassées de toiture non comprises dans la limite de 0,50m) 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 être inférieure à 3 m.
  - Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul minimum de 3 m des limites séparatives.

#### Règles alternatives

---

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

- Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, pour des raisons liées à la nature de l'équipement, et sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

#### **3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

- L'implantation des constructions ne doit pas faire obstacle au passage et au fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les annexes des habitations existantes (piscines comprises) doivent être situées à une distance maximale de 10 m par rapport au nu du mur de la construction principale.

#### **3.1.5. EMPRISE AU SOL**

##### **Définition de l'emprise au sol :**

- Voir la définition en annexe n°1 du règlement – Lexique.

##### **Règles générales :**

- L'emprise au sol des bâtiments d'habitation existants à compter de la date d'approbation du PLU ne devra pas dépasser 200 m<sup>2</sup> après extension.
- L'emprise au sol des annexes des habitations, y compris les annexes existantes, est limitée à 40 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol des piscines liées aux habitations existantes, dans la limite d'une piscine par habitation, est limitée à 40 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol des abris pour animaux parqués est limitée à 30 m<sup>2</sup> par unité foncière.

##### **Règles alternatives**

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions liées à l'exploitation forestière et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les constructions existantes dépassant l'emprise au sol maximum porté dans les règles générales peuvent faire l'objet d'aménagement, de rénovation, de réhabilitation, sous réserve que leur emprise au sol maximale ne soit pas augmentée.

### **3.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (HORS BATI ANCIEN PROTEGE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 5.1 du chapitre 5 de la PARTIE 2 du présent règlement.

#### **3.2.2. PROTECTION DU BATI ANCIEN EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 5.2 du chapitre 5 de la PARTIE 2 du présent règlement.

### 3.2.3. PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER, DE LA TRAME VERTE ET BLEUE IDENTIFIES EN APPLICATION DES ARTICLES L.113-1 ET L.151-23 ET DU CODE DE L'URBANISME

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 6 de la PARTIE 2 du règlement.

### 3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions s'inscriront dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre le gaspillage énergétique.

Elles respecteront les normes thermiques en vigueur.

Elles privilégieront :

- Une orientation dans le terrain favorable aux apports solaires et de lumière naturelle limitant les dépenses énergétiques ;
- Les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Une isolation thermique limitant les déperditions d'énergie l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- L'utilisation des énergies renouvelables ;
- La récupération des eaux de pluie pour un usage domestique.
- En cas de réalisation de toitures terrasses non-accessibles, celles-ci seront obligatoirement végétalisées et/ou équipées de systèmes de production d'énergies renouvelables.

## 3.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 3.3.1. DISPOSITIONS DE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES

- Les espaces libres (hors espaces nécessaires aux constructions, aux accès et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre (voir la définition en annexe n°2 du règlement), enherbés et éventuellement plantés.

### 3.3.2. TRAITEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, intégreront des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

### 3.3.3. PLANTATIONS

- Les plantations d'arbres, d'arbustes, vivaces dans les terrains, ... devront favoriser une meilleure intégration des constructions et des installations. Une implantation judicieuse des feuillus devra permettre de constituer une protection solaire des façades les plus exposées au rayonnement solaire. Elles doivent permettre de conserver l'ouverture du paysage.
- Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du lieu de plantation et son environnement. Elles pourront être choisies parmi les essences de la palette végétale en annexe n°2 du règlement.

- Le caractère naturel (non taillé) des végétaux sera privilégié, d'où l'importance de choisir les essences à planter en fonction de l'espace disponible et de l'ampleur souhaitée.

### **3.3.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LES MALADIES A TRANSMISSION VECTORIELLE**

- Afin de lutter contre la prolifération du moustique tigre, les dispositions ci-après doivent être respectées :
  - En cas de toitures-terrasses, elles seront végétalisées.
  - Les coffrets techniques seront posés verticalement. En cas de nécessité d'une pose horizontale, le coffret sera posé sur un lit drainant.
  - Les terrasses sur plots présenteront une planéité et une pente suffisante pour permettre à l'eau de s'écouler.

## **ARTICLE N 4. STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des vélos, devra être assuré en dehors des voies publiques, sur l'unité foncière support du projet.

## **ARTICLE N 5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **5.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.1 de la PARTIE 2 ci-dessus.

### **5.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES, PLUVIALES**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones aux chapitres 7.2.1 à 7.2.4 de la PARTIE 2 ci-dessus.

### **5.3. AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES)**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.2.5 de la PARTIE 2 ci-dessus.

### **5.4. COLLECTE DES DECHETS MENAGERS**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.2.6 de la PARTIE 2 ci-dessus.

### **5.5. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.2.7 de la PARTIE 2 ci-dessus.

## CHAPITRE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEES (STECAL) « Nc », « Nd », « Nf », « Nsl », « Nv », « Nch » ET « Ne »

### ARTICLE STECAL 1. DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, INTERDITES, AUTORISEES, AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement, les destinations et sous-destinations des constructions, autorisées, autorisées sous conditions ou interdites, figurent dans le tableau ci-après.

La légende des couleurs du tableau est la suivante :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée
	Autorisé sans condition particulière

L'annexe n°1 du règlement : « Lexique – Définitions », précise la définition de chaque destination et sous-destination visée ci-après.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	STECAL						
		Nc	Nd	Nsl	Nf	Nv	Nch	Ne
<b>Exploitation agricole forestière</b>	Exploitation agricole							8
	Exploitation forestière							
<b>Habitation</b>	Logement							
	Hébergement							
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail			3	4			
	Restauration		2	3	4			
	Commerce de gros							
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		2	3	4			
	Hôtels			3				
	Autres hébergements touristiques	1		3	4			
	Cinéma							
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			3	4			

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	STECAL						
		Nc	Nd	Nsl	Nf	Nv	Nch	Ne
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés							
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			3	4			
	Salles d'art et de spectacles			3	4			
	Équipements sportifs	7		3		5		
	Lieux de culte							
	Autres équipements recevant du public			3	4		6	8
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie							
	Entrepôts							
	Bureau							
	Centre des congrès et d'exposition							
	Cuisine dédiée à la vente en ligne							

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
1	<p><b>Dans le STECAI Nc</b>, à condition d'être liés au camping-caravanage existant, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'aménagement, l'adaptation, les travaux d'entretien et de réparation des constructions et installations existantes,</li> <li>• Les aménagements et installations légères liées au fonctionnement du camping,</li> <li>• L'extension des bâtiments d'exploitation du camping dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU.</li> </ul>
2	<p><b>Dans le STECAL Nd</b>, sous réserve du respect du caractère lacustre des lieux, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'aménagement, l'adaptation, les travaux d'entretien et de réparation des constructions et installations existantes,</li> <li>• La création de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par STECAL à compter de la date d'approbation du PLU</li> </ul> <p><u>Le changement de destination des restaurants identifiés au règlement graphique en application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, est interdit.</u></p>

N°	CONDITIONS PARTICULIÈRES
3	<p><b>Dans le STECAL Nsl</b>, est autorisé <u>le changement de destinations des bâtiments existants</u> vers les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'hébergement hôtelier et touristique dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li> <li>• La restauration,</li> <li>• L'artisanat et commerce de détail,</li> <li>• Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,</li> <li>• Les équipements d'intérêt collectif et services publics,</li> </ul> <p>Sont également autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le rehaussement des bâtiments existants dans la limite d'1,50 m supplémentaires,</li> <li>• L'aménagement, l'adaptation, les travaux d'entretien, de réparation des constructions existantes</li> <li>• Leur extension dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU.</li> </ul>
4	<p><b>Dans le STECAL Nf</b>, est autorisé dans le respect du caractère lacustre des lieux, <u>le changement de destination des bâtiments existants</u>, dans les volumes existants, vers les destinations et sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exclusion des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, des équipements sportifs, des lieux de culte.</li> <li>• Commerce et activités de service, à l'exclusion du commerce de gros, des hôtels et du cinéma. L'hébergement hôtelier et touristique est autorisé dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher à compter de la date d'approbation du PLU.</li> </ul> <p><u>Sont également autorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'aménagement, l'adaptation, les travaux d'entretien et de rénovation des constructions et installations existantes.</li> </ul>
5	<p><b>Dans le STECAL Nv</b>, sont autorisés dans le respect du caractère lacustre des lieux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'aménagement, l'adaptation, les travaux d'entretien et de rénovation des constructions et installations existantes.</li> <li>• Leur extension dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU.</li> </ul>
6	<p><b>Dans le STECAL Nch</b>, est autorisée la construction d'un point relais cynégétique (local associatif) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup></p>
7	<p><b>Dans le STECAL Nc</b>, sont autorisés les équipements sportifs de plein air, ainsi que le changement de destination des bâtiments existants du camping pour une vocation d'équipements sportifs</p>
8	<p><b>Dans le STECAL Ne</b>, est autorisée dans le respect du caractère lacustre des lieux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'aménagement, l'adaptation, les travaux d'entretien et de rénovation des constructions et installations existantes.</li> <li>• L'extension de la construction existante (écloserie) dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU.</li> </ul>

## 1.2. AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DES SOLS, NATURE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS, REGLEMENTES

Les affectations et usages des sols, nature des activités et des installations réglementés, figurent dans le tableau ci-après. Celles qui sont autorisées, le sont sous-réserve du respect des autres prescriptions du PLU portées en PARTIES 1 et 2 du règlement.

**Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.**

La légende des couleurs du tableau est la suivante :

	Interdit
	Autorisé sous conditions Les numéros renvoient au tableau des conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous-destination concernée
	Autorisé sans condition particulière

Autres usages des sols, affectations des sols, constructions et installations	STECAL						
	Nc	Nd	Nf	Nsl	Nv	Nch	Ne
Les constructions, activités, installations source(s), de nuisances, esthétiques, olfactives, sonores, ou susceptibles de causer des risques ou des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens incompatibles							
Les carrières							
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs							
L'aménagement de parcs d'attraction, de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, ou la pratique du golf							
Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs							
Les aires d'accueil et de terrains familiaux des gens du voyage							
Les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux divers et les dépôts de déchets de tous types y compris inertes							
Les affouillements et exhaussements du sol	1	1	1	1	1	1	1
Les démolitions	2	2	2	2	2		
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs	3						
Les aires de stationnement ouvertes au public							

N°	CONDITIONS PARTICULIERES
1	Les affouillements et exhaussements du sol autorisés doivent être liés et nécessaires aux constructions, usages des sols, activités, aménagements, autorisés dans la zone, notamment ceux de nature à réduire les risques naturels ou dans le cadre d'infrastructures de desserte.
2	Les démolitions sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions relatives au bâti ancien à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, visées au point 5.2 du chapitre 5 de la PARTIE 2 du règlement.

N°	CONDITIONS PARTICULIERES
3	A condition d'être liés au camping autorisé existant

## ARTICLE STECAL 2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### 2.1. PRESERVATION DE LA SOUS-DESTINATION « RESTAURATION » EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

- Les surfaces de plancher des établissements identifiés au règlement graphique 4.1 du PLU dédiées à la sous-destination « restauration », devront être préservées. Le changement de destination ou de sous-destination de ces surfaces de plancher n'est pas autorisé.

## ARTICLE STECAL 3. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

### 3.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 3.1.1. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Définition de la hauteur et mesure de la hauteur

- Se reporter à l'annexe n°1 – Lexique – Définitions.

##### Règle générale

La hauteur maximale autorisée est fixée à :

- La hauteur des bâtiments existants dans les STECAL Nc, Nd, Nf, Ne et Nv,
- La hauteur des bâtiments existants augmentée d'1,50 m dans le STECAL Nsl.
- 3,50 m hors tout dans le STECAL Nch.

##### Règles alternatives

- La règle générale n'est pas applicable aux ouvrages et installations techniques des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de présenter des dimensions compatibles avec leur environnement.

#### 3.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

##### Définition des voies et emprises publiques

- Se reporter à l'annexe n°1 – Lexique – Définitions.

##### Application des règles générales

- Les règles ci-après s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies (dépassées de toitures, balcons, escaliers extérieurs...) ne sont pas prises en compte dans la limite de 1 mètre de débord.

### Règle générale

---

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.
- Il pourra être exigé un recul de 5m minimum des portails d'accès des véhicules, et des portes de garages pour des raisons de sécurité.

### Règles alternatives

---

Les règles générales définies ci-avant ne s'appliquent pas :

- A l'aménagement ni au changement de destination des bâtiments existants s'ils sont réalisés sans augmentation de l'emprise au sol.
- A l'extension des constructions existantes réalisée dans la continuité de la construction principale si elle n'aggrave pas la situation des constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel...).
- Aux installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, ni aux équipements collectifs accompagnant les voies et espaces publics (aires à containers, abris bus...), sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.
- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles générales, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.

### 3.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### Définition des limites séparatives

---

- Se reporter à l'annexe n°1 – Lexique – Définitions.

#### Application des règles générales

---

- Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment.

#### Règles générales

---

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction (dépassées de toiture non comprises dans la limite de 0,50m) 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 être inférieure à 3 m.
- Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul minimum de 3 m des limites séparatives.

#### Règles alternatives

---

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble
- Les règles définies ci-avant ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications, pour des raisons liées à la nature de l'équipement, et sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

### **3.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

- L'implantation des constructions ne doit pas faire obstacle au passage et au fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### **3.1.5. EMPRISE AU SOL**

#### **Définition de l'emprise au sol :**

---

- Voir la définition en annexe n°1 du règlement – Lexique.

#### **Règles générales :**

---

- Dans le STECAL Nc :
  - L'emprise au sol de l'extension autorisée des bâtiments d'exploitation du camping ne devra pas dépasser 100 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU.
- Dans le STECAL Nd :
  - L'emprise au sol supplémentaire autorisée par STECAL Nd est limitée à 40 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU.
- Dans le STECAL Nsl :
  - L'emprise au sol supplémentaire autorisée dans le STECAL Nsl est limitée à 40 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU.
- Dans le STECAL Nf :
  - Aucune emprise au sol supplémentaire n'est autorisée.
- Dans le STECAL Nv :
  - L'emprise au sol supplémentaire autorisée dans le STECAL Nv est limitée à 30 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU.
- Dans le STECAL Nch :
  - L'emprise au sol autorisée dans le STECAL Nch est limitée à 50 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU.
- Dans le STECAL Ne :
  - L'emprise au sol supplémentaire autorisée dans le STECAL Nv est limitée à 25 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU.

## **3.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS**

### **3.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (HORS BATI ANCIEN PROTEGE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 5.1 du chapitre 5 de la PARTIE 2 du présent règlement.

### **3.2.2. PROTECTION DU BATI ANCIEN EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au point 5.2 du chapitre 5 de la PARTIE 2 du présent règlement.

### **3.2.3. PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER, DE LA TRAME VERTE ET BLEUE IDENTIFIES EN APPLICATION DES ARTICLES L.113-1 ET L.151-23 ET DU CODE DE L'URBANISME**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 6 de la PARTIE 2 du règlement.

### **3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans une exigence de lutte contre le changement climatique, de sobriété de la consommation des ressources et de préservation de la qualité de l'air intérieur, les constructions devront respecter les réglementations thermiques en vigueur.

Elles privilégieront :

- Une orientation dans le terrain favorable aux apports solaires et de lumière naturelle limitant les dépenses énergétiques ;
- Les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Une isolation thermique limitant les déperditions d'énergie l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- L'utilisation des énergies renouvelables ;
- La récupération des eaux de pluie pour un usage domestique.
- En cas de réalisation de toitures terrasses non-accessibles, celles-ci seront obligatoirement végétalisées et/ou équipées de systèmes de production d'énergies renouvelables.

## **3.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **3.3.1. DISPOSITIONS DE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES**

- Les espaces libres (hors espaces nécessaires aux constructions, aux accès et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre (voir la définition en annexe n°1 du règlement), enherbés et éventuellement plantés.

### **3.3.2. TRAITEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Les aires de stationnement du projet intégreront des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Dans le STECAL Nc :
  - Les aires de stationnement devront être agrémentées d'arbres de hautes tiges d'essences locales, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement ; ce ratio étant une obligation de quantité et non un principe de composition.

- En cas de regroupement, les arbres devront être accompagnés d'arbustes.
- Le pied des arbres sera planté et/ou fleuri afin de favoriser le déplacement de la petite faune, la présence des insectes et par conséquent des oiseaux insectivores.
- Pour le choix des essences à planter, se référer à la palette végétale portée en annexe n°2 du PLU.

### 3.3.3. PLANTATIONS

- Les plantations d'arbres, d'arbustes, vivaces dans les terrains, ... devront favoriser une meilleure intégration des constructions et des installations. Une implantation judicieuse des feuillus devra permettre de constituer une protection solaire des façades les plus exposées au rayonnement solaire. Elles doivent permettre de conserver l'ouverture du paysage.
- Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du lieu de plantation et son environnement. Elles pourront être choisies parmi les essences de la palette végétale en annexe n°2 du règlement.
- Le caractère naturel (non taillé) des végétaux sera privilégié, d'où l'importance de choisir les essences à planter en fonction de l'espace disponible et de l'ampleur souhaitée.

### 3.3.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LES MALADIES A TRANSMISSION VECTORIELLE

- Afin de lutter contre la prolifération du moustique tigre, les dispositions ci-après doivent être respectées :
  - En cas de toitures-terrasses, elles seront végétalisées
  - Les coffrets techniques seront posés verticalement. En cas de nécessité d'une pose horizontale, le coffret sera posé sur un lit drainant
  - Les terrasses sur plots présenteront une planéité et une pente suffisante pour permettre à l'eau de s'écouler.

## ARTICLE STECAL 4. STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos, devra être assuré en dehors des voies publiques, sur l'unité foncière support du projet.
- Le nombre et la localisation des places de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions projetées.
- Les espaces de stationnements doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, du personnel et des visiteurs sur la parcelle ; aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics

## ARTICLE STECAL 5. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 5.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.1 de la PARTIE 2 ci-dessus.

## **5.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES, PLUVIALES**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones aux chapitres 7.2.1 à 7.2.4 de la PARTIE 2 ci-dessus.

## **5.3. AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES)**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.2.5 de la PARTIE 2 ci-dessus.

## **5.4. COLLECTE DES DECHETS MENAGERS**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.2.6 de la PARTIE 2 ci-dessus.

## **5.5. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones au chapitre 7.2.7 de la PARTIE 2 ci-dessus.

Arrêté projet P.L.U délib n°2025-030 par CIM du 03/03/2025

## PARTIE 4 – ANNEXES DU REGLEMENT

Arrêté projet P.L.U délib n°2025-030 par CM du 03/03/2025

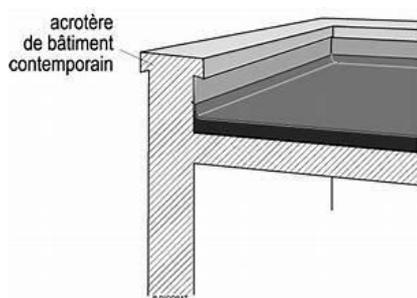
## ANNEXE N°1 – LEXIQUE - DEFINITION DES TERMES EMPLOYES DANS LE REGLEMENT

### ACCES

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

### ACROTÈRE

Élément de la façade au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.



### ADOSSEMENT

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant. S'il est imposé pour l'implantation d'une construction en limites séparatives, cette obligation n'implique pas nécessairement que les deux constructions soient entièrement adossées (C.E. 24 juill. 2000, Commune de Larmor-Plage). En revanche, une construction implantée à 50 cm de l'immeuble voisin ne peut être réputée adossée à celui-ci (C.E. 20 oct. 1989, M. Baugé).

### AFFOUILLEMENT

Abaissement du niveau du sol.

### ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre le fond privé et le domaine public. Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation par rapport aux voies des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement », soit « en retrait par rapport à l'alignement ». En cas d'emplacements réservés pour élargissement des voies, l'emplacement réservé indique l'alignement futur des voies, qui devient alors la limite de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies.

### AMENAGEMENT

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

**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 sur la même unité foncière que la construction principale 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.

**CONTIGÛE**

Est contigüe une construction qui touche, qui est accolée à une limite ou à une autre construction.

**BANDE DE ROULEMENT DES VOIES**

Elle correspond à la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules motorisés ou non hors accotements ou caniveaux dédiés à l'écoulement des eaux pluviales.

**BATIMENT**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction (voir la définition ci-après). Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

**CHANGEMENT DE DESTINATION**

La qualification de changement de destination s'apprécie au regard des articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme.

**CLOTURE**

Toute enceinte qui délimite une propriété (mur, haie, grillage, palissade...)

**CLOTURE A CLAIRE-VOIE**

Clôture non opaque laissant passer la vue entre les éléments qui la composent

**COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES**

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé. Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles et occasionnelles le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie...).

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

**COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)**

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées au sol et la superficie totale du terrain support du projet de construction, dès lors que cette superficie est tout entière située dans la même zone du plan local d'urbanisme, peu important qu'une partie de cette unité soit inconstructible. Le C.E.S est exprimé en pourcentage. (Voir définition de l'emprise au sol)

**CONSTRUCTION**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface : bâtiment, abri, pergola, piscine....

**CONSTRUCTION EXISTANTE**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**DEBLAI**

Action d'enlever des matériaux pour abaisser le sol ou de supprimer un relief de celui-ci. Elle a pour conséquence un *affouillement* du sol.

**DEFRICHEMENT**

Le propriétaire qui effectue une « opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain ou de mettre fin à sa destination forestière » en arrachant les souches et les racines réalise un défrichage.

Dans les massifs de plus de *quatre hectares* (même répartis entre plusieurs propriétaires), cette opération est soumise à autorisation. Dans les espaces boisés classés dans un plan local d'urbanisme, le défrichage est interdit.

**DEPOTS DE TOUTE NATURE**

Dépôts d'épaves de véhicules, d'ordures, de déchets, déjections, matériaux, liquides insalubres.

**DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS (ART. R 151-27 A 29 DU CODE DE L'URBANISME)**

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux.

La refonte du code de l'urbanisme en application depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 a modifié les catégories de destination des constructions.

Elles ont été précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 modifié par les arrêtés du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023.

L'arrêté du 22 mars 2023 précise **les 5 destinations et 23 sous-destinations** pouvant être réglementées

dans les PLU (cf. le tableau ci-après).

Autoriser une destination sans restriction revient à autoriser toutes ses sous-destinations.

Destinations	Sous-destinations
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole :</b> Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme
	<b>Exploitation forestière :</b> Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Rentrent dans cette catégorie » : Maisons forestières, scieries, entrepôts de stockage de bois, de véhicules ou des machines permettant l'exploitation forestière
<b>Habitation</b>	<b>Logement :</b> 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. Rentrent dans cette catégorie » : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les gîtes et les meublés de tourisme dès lors qu'il s'agit de logements loués moins de 120 jours par an et qu'ils ne proposent pas prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.</li> <li>• Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes, de même que les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex-Yourtes).</li> <li>• Les logements de fonction n'entrent pas dans cette catégorie dans la mesure où ils ont la même destination que le bâtiment principal. Exemple : s'il s'agit d'un logement de fonction lié à une activité artisanale, il entrera dans la catégorie « artisanat et commerce de détail ».</li> </ul>
	<b>Hébergement :</b> Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des Résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</li> </ul> Entrent aussi dans cette catégorie : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements et résidences étudiants (type CROUS), foyers de travailleurs, EHPAD, Maison de retraite, Résidences hôtelières à vocation sociale, centre d'hébergement d'urgence, de réinsertion sociale (CHRS), de demandeurs d'asile (CADA).</li> </ul>

Destinations	Sous-destinations
<b>Commerce et activité de service</b>	<p><b>Artisanat et commerce de détail :</b> Recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.</p>
	<p><b>Restauration :</b> Recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.</p>
	<p><b>Commerce de gros :</b> Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. Constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : Enseignes type METRO, grossistes...)</p>
	<p><b>Activité de services avec accueil d'une clientèle :</b> 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 notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions où s'effectue une profession libérale (avocat, médecin, architecte, ... ), ainsi que les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Elle inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...</li> </ul>
	<p><b>Hôtels :</b> Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage, qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.</p>
	<p><b>Autres hébergements touristiques :</b> Ils recouvrent les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment en résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocation touristique :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les résidences de tourisme (L.321-1 à L.321-4 du code du tourisme)</li> <li>2. Les villages de vacances (L.325-1 du code du tourisme, article D.325-1 à D.325-3-4 du code du tourisme)</li> <li>3. Les maisons familiales de vacances (Articles D.325-13 à D.325-22 du code du tourisme)</li> </ol> <p>Elle recouvre également l'ensemble des bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>Elle s'applique <u>aux meublés de tourisme loués plus de 120 jours par an ou avec prestations hôtelières.</u></p> <p>La sous-destination « autres hébergements touristiques » ne distingue pas le caractère lucratif ou non des établissements concernés, comme le prévoit l'article D. 325-1 du code du tourisme. Ainsi, une résidence ou des maisons familiales de</p>

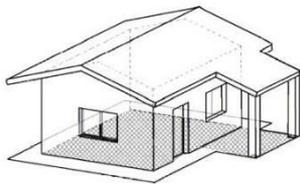
Destinations	Sous-destinations
	<p>vacances appartenant à une personne morale de droit public, et destinées à assurer un séjour de vacances à des enfants dans le cadre de colonies de vacances, ou à des familles ayant des revenus modestes, relèvera également de cette sous-destination même si son exploitation globale n'a pas de caractère commercial.</p> <p><b>Cinéma</b> : 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. Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute construction nécessitant l'obtention d'une autorisation d'exploiter et l'homologation de la salle et de ses équipements de Projection.</li> </ul>
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<p><b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :</b> Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements</li> <li>• Constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public</li> <li>• Maison de services publics.</li> </ul> <p>Les bureaux des administrations publiques sans accueil du public ou bien avec un accueil limité relèvent de la sous-destination « bureau ».</p>
	<p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :</b> Ils recouvrent 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. Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics</li> <li>• Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains : fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, station d'épuration...</li> <li>• Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergies, locaux techniques nécessaires tels que les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergies produites par des installations éoliennes ou photovoltaïques.</li> </ul>
	<p><b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :</b> 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. Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les écoles, collèges, lycées, universités, grandes écoles, Ets d'enseignement professionnel, de formation pour adultes. Les hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence</li> <li>• Les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services</li> </ul>

Destinations	Sous-destinations
	<p>médicaux dans les territoires.</p> <p><b>Salles d'art et de spectacle :</b> Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les salles de concert, théâtres, opéras, ...,</li> </ul> <p><b>Équipements sportifs :</b> Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les stades, les piscines, les gymnases, ...</li> </ul> <p><b>Lieux de culte :</b> Recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.</p> <p><b>Autres équipements recevant du public :</b> Recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous- destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les <u>aires d'accueil des gens du voyage</u>. Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Salles de réunions, salles polyvalentes, maisons de quartier, salle de permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association.</li> </ul>
<p><b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b></p>	<p><b>Industrie :</b> Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités 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.</p> <p><b>Entrepôt :</b> Recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.</p> <p><b>Bureau :</b> Recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.</p> <p><b>Centre de congrès et d'exposition :</b> Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p> <p><b>Cuisine dédiée à la vente en ligne :</b> Recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.</p>

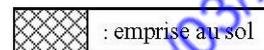
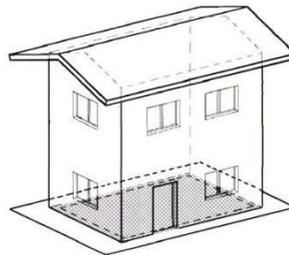
## EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien (voir croquis 1). L'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris) (voir croquis 2).

Croquis 1



Croquis 2



Croquis extraits de la circulaire du 3/02/2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions – ministère de l'Écologie, du développement durable, des transports et du logement.

Les sous-sols sont exclus de l'emprise au sol. Une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention.

En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol. Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

## EMPRISE DE LA VOIE

L'emprise d'une voie est la surface de terrain que la Collectivité Publique possède ou s'engage à acquérir pour y asseoir une voie quelle que soit sa nature (voie carrossable, cyclable ou piétonnière). Cette emprise comprend la chaussée elle-même et ses dépendances (trottoirs, aménagements cyclables et paysagers, caniveaux, les talus nécessaires...)

## ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

Les espaces verts de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Un espace non construit peut être qualifié de « **pleine terre** » si :

- Son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'ever-green », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- Sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, fibre optique, eaux potable, usées, pluviales),
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

### Au niveau du sol :

- Un espace est considéré comme étant de pleine terre lorsqu'il peut recevoir des plantations. Les aires de stationnement, quel que soit le revêtement (dalles engazonnées, béton...), ainsi que leurs accès,

sont exclus des surfaces de pleine terre. Afin de délimiter leurs positionnements et leurs accès, le gabarit type d'une place de stationnement (5 mètres par 2,5 mètres) devra être utilisé.

#### **Au niveau du tréfonds (sous-sol) :**

- Un espace est considéré comme étant de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement du sous-sol à la nappe phréatique.
- Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.
- Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas qualifier le sous-sol de pleine terre.

#### **ÉTABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC (E.R.P)**

Le terme établissement recevant du public (ERP) défini à l'article R123-2 du code de la construction et de l'habitation, désigne en droit français les lieux publics ou privés accueillant des clients ou des utilisateurs autres que les employés (salariés ou fonctionnaires), qui sont eux, protégés par des règles relatives à la santé et sécurité au travail. Cela regroupe un grand nombre d'établissements comme les cinémas, théâtres, magasins (de l'échoppe à la grande surface), bibliothèque, écoles, universités, hôtels, restaurants, hôpitaux... que ce soient des structures fixes ou provisoires (chapiteau, structures gonflables). Ils sont classés par catégories de 1 à 5 en fonction du seuil des personnes accueillies dans l'établissement :

- 1<sup>ère</sup> catégorie : au-dessus de 1500 personnes 2<sup>ème</sup> catégorie : de 701 à 1500 personnes 3<sup>ème</sup> catégorie : de 301 à 700 personnes
- 4<sup>ème</sup> catégorie : 300 personnes et au-dessous, à l'exception des établissements compris dans la 5<sup>ème</sup> catégorie
- 5<sup>ème</sup> catégorie : établissements accueillant un nombre de personnes inférieur au seuil dépendant du type d'établissement.

#### **EXTENSION**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

#### **EXHAUSSEMENT**

Augmentation du niveau du sol, surélévation du sol.

#### **FAÇADE**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

#### **FAITAGE**

Arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants au moins.

## GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

## GARAGE

Sont considérés comme garages, les locaux clos et couverts servant au stationnement des véhicules.

## HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

## HAUTEUR (DES CONSTRUCTIONS)

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de d'altitude entre son point le plus bas mesuré à sa verticale et son point le plus haut.

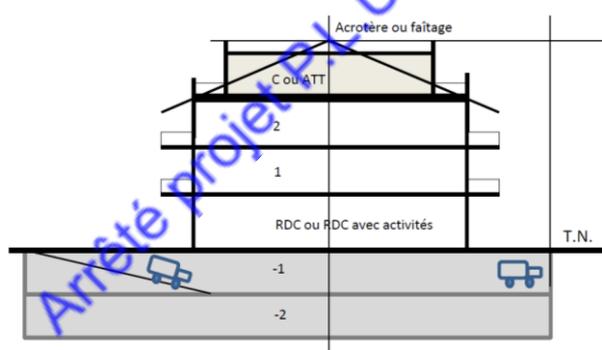
Elle s'apprécie par rapport au niveau du sol existant à la date de dépôt de la demande, avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

La hauteur maximale est fixée dans le règlement au faîtage de la construction en cas de toiture à pans, au sommet de l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse (voir schéma 1. Ci-après).

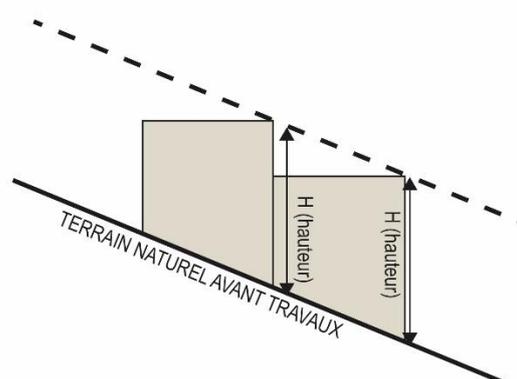
Les installations techniques (tels que souches de cheminées, garde-corps, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les panneaux solaires...) sont exclues du calcul de la hauteur.

Dans les terrains en pente, la hauteur maximale est mesurée comme indiqué sur le schéma 2 ci-après, à l'aplomb de la construction.

### 1. Mesure de la hauteur au faîtage ou à l'acrotère



### 2. Mesure de la hauteur dans un terrain en pente



## INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT OU ICPE (SOUMISE A DÉCLARATION, ENREGISTREMENT OU AUTORISATION)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature

qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

**Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire

**Enregistrement** : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.

**Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

## IMPLANTATION

Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur de la construction, éléments techniques compris (poteaux de soutènement de la toiture, escaliers, encorbellements, margelles de piscines) sauf disposition contraire prévue au règlement.

## LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

### LIMITE LATÉRALE

Limite séparative privée aboutissant à une voie ou emprise publique.

### LIMITE DE FOND DE TERRAIN

Limite séparative non tangente d'une voie ou emprise publique.

## 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.

Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie d'un gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante...

De plus, conformément à l'article R 151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal auquel ils se rattachent (art. R. 421-14 b et R. 421-17 b).

## LOGEMENT LOCATIF SOCIAL (PLAI, PLS, PLUS)

Ils incluent les logements financés par :

- Des PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) réservés aux personnes en situation de grande précarité,

- Des PLUS (prêt locatif à usage social), correspondant aux HLM traditionnelles
- Des PLS (prêt locatif social) et PLI (prêt locatif intermédiaire), attribués aux familles dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations HLM ordinaires mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé.

## LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE

Il s'agit des logements financés à l'aide d'un prêt social location-accession (PSLA) ou des logements relevant de l'article R443-34 du Code de la construction et de l'habitation.

## MARGE DE REcul OU DE RETRAIT

Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement, au bord de chaussée ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

## MUR DE SOUTÈNEMENT

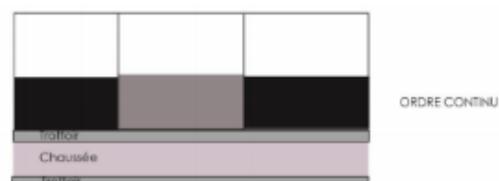
Un mur de soutènement a pour objet d'empêcher les terres ou les bâtiments d'une propriété de glisser ou de s'abattre sur la propriété située en contrebas.

Ne constitue pas un mur de soutènement, un mur qui a pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblai.

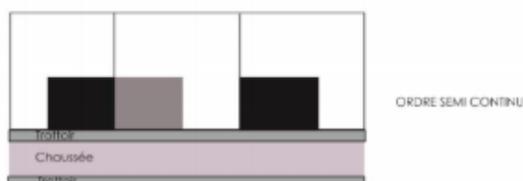
Le code de l'urbanisme dispense les murs de soutènement de toute formalité, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un site patrimonial remarquable ou dans le périmètre des abords d'un monument historique.

## ORDRE CONTINU, DISCONTINU OU SEMI-CONTINU :

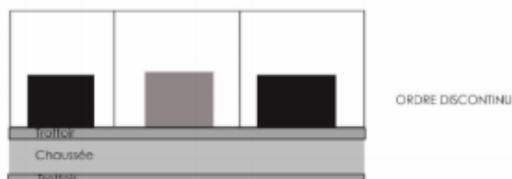
**Ordre continu** : Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.



**Ordre semi-continu** : Les constructions sont dites en ordre semi-continu lorsqu'elles sont jointives sur une des limites latérales.



**Ordre discontinu** : Les constructions sont dites en ordre discontinu lorsqu'elles ne sont jointives à aucune limite latérale.



## 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 (DE TOIT)**

Chacun des plans de la couverture d'une construction.

## **PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS**

Exploités sous régime hôtelier, ils sont destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations, destinés à la location pour une durée pouvant être supérieure au mois, ainsi que d'équipements communs.

Ils accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile. Voir article D. 333-4 du code du tourisme.

## **REMBLAI**

Masse de matière rapportée pour élever un terrain. **Remblayer** : opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

## **R.E.S.I (RAPPORT EMPRISE AU SOL SUR SUPERFICIE INONDABLE)**

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

## **RESIDENCE DEMONTABLE OU MOBILES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS**

C'est une habitation sans fondations, transportable ou démontable facilement de telle sorte que son implantation est réversible. On compte par exemple les mobil homes, caravanes, yourtes, tipis, roulottes, micromaisons mobiles.

## **SAILLIE**

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe (voir définition ci-dessus).

## **STATIONNEMENT EN OUVRAGE**

Les places de stationnement peuvent être intégrées à la construction (en sous-sol, au rez-de-chaussée y compris sous pilotis, en étages) ou réalisées dans un bâtiment accolé ou isolé.

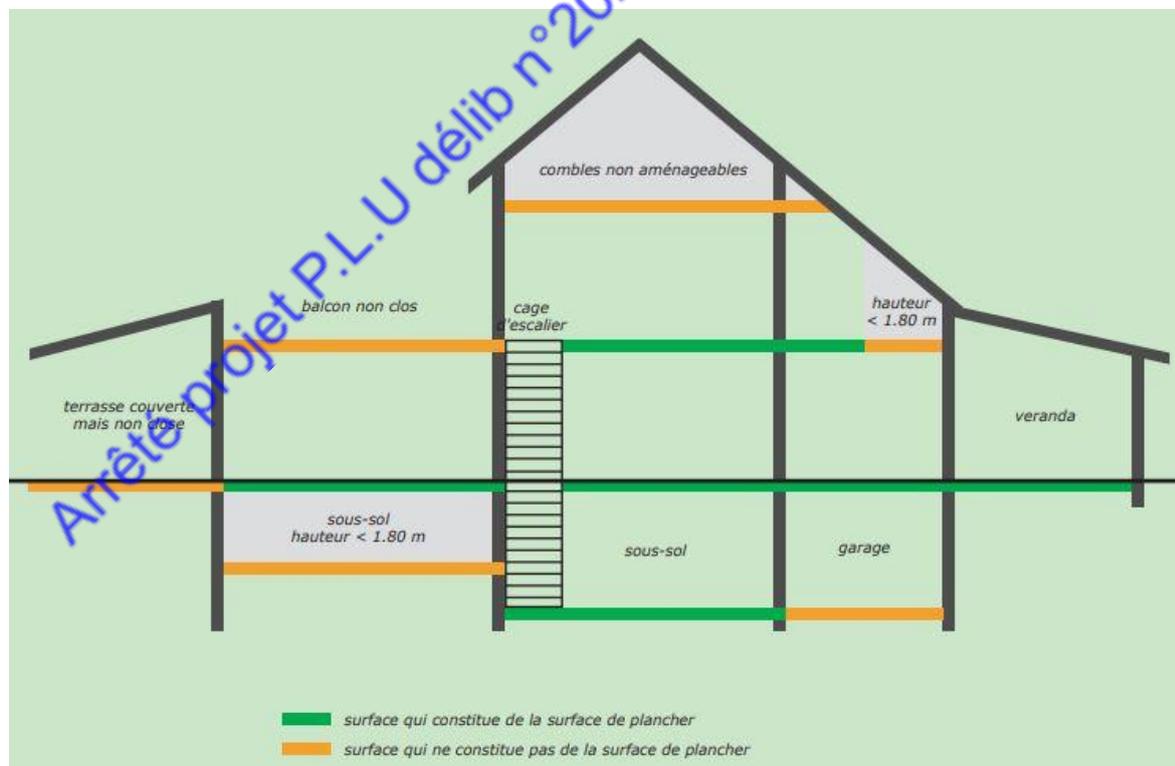
## STECAL (SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES)

En zones naturelles, agricoles ou forestières des PLU, ils peuvent autoriser à titre exceptionnel des constructions à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

### SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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.



Source : réseau des villes

## **SURFACES OU ESPACES DE PLEINE TERRE VEGETALISEE**

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...).

## **SURFACE DE VENTE**

La surface de vente d'un commerce comprend la superficie des espaces couverts et non couverts, affectés à :

- La circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- L'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- Le paiement des marchandises ;
- La circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En sont notamment exclus :

- Les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise destinée à la vente ;
- Les sas d'entrée des magasins s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- Les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication ou de préparation des marchandises proposées à la vente, si leur accès est interdit au public.

## **TERRAIN NATUREL AVANT TRAVAUX**

Le terrain naturel est le terrain avant toute construction. Lorsqu'il s'agit d'une extension ou de renouvellement urbain, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit « naturel » ou non.

## **UNITE FONCIERE (OU TENEMENT)**

Ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

## **VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique. Elle regroupe toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Elle 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. Constituent une emprise publique les cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, voies ferrées...

## **VOIE PRIVEE**

Il s'agit d'une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

## ANNEXE N°2 – PALETTE VEGETALE

Ci-après une liste indicative non exhaustive d'essences végétales :

- Des arbres (y compris arbres fruitiers) pour des plantations isolées, en bouquets ou en alignements. Veiller à choisir l'arbre en fonction de l'espace disponible. La largeur de l'arbre à maturité doit être réservée au sol (pas de construction dans cet espace).
- Des arbustes pour plantation de haie en clôture ou massif arbustif
- Des plantes vivaces pour agrémenter des bandes enherbées, ou des pieds de murs (murs ou murets de clôture, mur de bâtiment). Notamment pour les pieds de murs perméables des bâtiments anciens (antérieur à 1945), qui doivent respirer.
- Des plantes grimpantes pour accompagner les façades, murs de clôture ou grillage en limite.

Légende des pictogrammes utilisés

D	Arbre pouvant être planté dans les haies champêtres
>	Espèce mellifère (plantes produisant de bonnes quantités de nectar et de pollen de bonne qualité et accessibles par les abeilles et autre insectes)
R	Espèce à fruit ou baie appréciés des oiseaux
b	Espèce à fruits comestibles

## ARBRES

<p><b>Alisier blanc</b> (<i>Sorbus aria</i>)</p> <p>Hauteur jusqu'à : 20m Largeur jusqu'à : 10m Feuillage : Caduc Type sol : tous</p>			<p><b>Alisier torminal</b> (<i>Sorbus torminalis</i>)</p> <p>Hauteur jusqu'à : 25m Largeur jusqu'à : 8m Feuillage : Caduc Type sol : tous</p>		
<p><b>Aulne blanc</b> (<i>Alnus incana</i>)</p> <p>&gt;</p> <p>Hauteur jusqu'à : 20m Largeur jusqu'à : 12m Feuillage : Caduc Type sol : tous Adapté bord de lac ou ruisseau</p>			<p><b>Aulne glutineux</b> (<i>Alnus glutinosa</i>)</p> <p>R &gt;</p> <p>Hauteur jusqu'à : 25m Largeur jusqu'à : 12m Feuillage : Caduc Type sol : Frais à humide Adapté bord de lac ou ruisseau</p>		
<p><b>Charme commun</b> (<i>Carpinus betulus</i>)</p> <p>DR</p> <p>Hauteur jusqu'à : 25m Largeur jusqu'à : 12m Feuillage : Marcescent Type sol : Argileux et frais</p>			<p><b>Bouleau</b> (<i>Betula verrucosa</i>)</p> <p>Hauteur jusqu'à : 30m Largeur jusqu'à : 20m Feuillage : Caduc Type sol : Tous</p>		
<p><b>Chêne pédonculé</b> (<i>Quercus robur</i>)</p> <p>R &gt;</p> <p>Hauteur jusqu'à : 35m Largeur jusqu'à : 30m Feuillage : Caduc Type sol : Frais à humide</p>			<p><b>Chêne pubescent</b> (<i>Quercus pubescens</i>)</p> <p>Hauteur jusqu'à : 20m Largeur jusqu'à : 15m Feuillage : Marcescent Type sol : Tous sauf humides</p>		
<p><b>Chêne sessile</b> (<i>Quercus petraea</i>)</p> <p>Hauteur jusqu'à : 40m Largeur jusqu'à : 25m Feuillage : Caduc Type sol : Eviter sols trop pauvres, trop humides ou trop secs</p>			<p><b>Cormier</b> (<i>Sorbus domestica</i>)</p> <p>R</p> <p>Hauteur jusqu'à : 20m Largeur jusqu'à : 8m Feuillage : Caduc Type sol : Tous</p>		

<p><b>Érable champêtre</b> (<i>Acer campestre</i>) <b>DR &gt;</b> Hauteur jusqu'à : 15m Largeur jusqu'à : 10m Feuillage : Caduc Type sol : Tous</p>			<p><b>Érable sycomore</b> (<i>Acer pseudoplatanum</i>) <b>R &gt;</b> Hauteur jusqu'à : 30m Largeur jusqu'à : 20m Feuillage : Caduc Type sol : Tous</p>		
<p><b>Frêne commun</b> (<i>Fraxinus excelsior</i>) <b>R</b> Hauteur jusqu'à : 40m Largeur jusqu'à : 25m Feuillage : Caduc Type sol : Plutôt frais et riche Adapté bord de lac ou ruisseau</p>			<p><b>Hêtre</b> (<i>Fagus sylvatica</i>) <b>R</b> Hauteur jusqu'à : 30m Largeur jusqu'à : 20m Feuillage : Caduc Type sol : Tous mais filtrants</p>		
<p><b>Merisier</b> (<i>Prunus avium</i>) <b>DR &gt; b</b> Hauteur jusqu'à : 25m Largeur jusqu'à : 15m Feuillage : Caduc Type sol : Riche, profond, bien drainé et frais</p>			<p><b>Noisetier</b> (<i>Corylus avellana</i>) <b>D &gt; b</b> Hauteur jusqu'à : 5m Largeur jusqu'à : 5m Feuillage : Caduc Type sol : Plutôt frais</p>		
<p><b>Noyer</b> (<i>Juglans regia</i>) <b>R b</b> Hauteur jusqu'à : 25m Largeur jusqu'à : 20m Feuillage : Caduc Type sol : Légèrement acide à calcaire, léger et riche</p>			<p><b>Orme champêtre</b> (<i>Ulmus minor</i>) <b>D</b> Hauteur jusqu'à : 30m Largeur jusqu'à : 20m Feuillage : Caduc Type sol : Fertile et frais, non acide</p>		
<p><b>Peuplier blanc</b> (<i>Populus alba</i>) Hauteur jusqu'à : 30m Largeur jusqu'à : 15m Feuillage : Caduc Type sol : Tous Adapté bord de lac ou ruisseau</p>			<p><b>Peuplier tremble</b> (<i>Populus tremula</i>) Hauteur jusqu'à : 20m Largeur jusqu'à : 10m Feuillage : Caduc Type sol : Frais et bien drainé</p>		
<p><b>Saule blanc</b> (<i>Salix alba</i>) <b>R &gt;</b> Hauteur jusqu'à : 25m Largeur jusqu'à : 20m Feuillage : Caduc Type sol : Riche et frais à très humide Adapté bord de lac ou ruisseau</p>			<p><b>Sorbier des oiseleurs</b> (<i>Sorbus aucuparia</i>) <b>DR &gt;</b> Hauteur jusqu'à : 15m Largeur jusqu'à : 10m Feuillage : Caduc Type sol : Eviter sol trop calcaire</p>		

<p><b>Tilleul à grandes feuilles</b> (<i>Tilia platyphyllos</i>)</p> <p>&gt;</p> <p>Hauteur jusqu'à : 30m Largeur jusqu'à : 20m Feuillage : Caduc Type sol : Plutôt profond, riche et frais</p>		<p><b>Tilleul à petites feuilles</b> (<i>Tilia cordata</i>)</p> <p>R &gt;</p> <p>Hauteur jusqu'à : 30m Largeur jusqu'à : 20m Feuillage : Caduc Type sol : Plutôt profond, riche et frais</p>			
---	---	--	--	---	---

## ARBRES FRUITIERS

<p><b>Cerisier commun</b> (<i>Prunus cerasus</i>)</p> <p>DR &gt; b</p> <p>Hauteur jusqu'à : 12m Largeur jusqu'à : 6m Feuillage : Caduc Type sol : tous, riche, profond, humide mais bien drainé</p>			<p><b>Cognassier</b> (<i>Cydonia oblonga</i>)</p> <p>DR &gt; b</p> <p>Hauteur jusqu'à : 8m Largeur jusqu'à : 6m Feuillage : Caduc Type sol : Eviter sols trop calcaires</p>		
<p><b>Néflier commun</b> (<i>Mespilus germanica</i>)</p> <p>DR &gt; b</p> <p>Hauteur jusqu'à : 5m Largeur jusqu'à : 5m Feuillage : Caduc Type sol : Eviter sols trop calcaires</p>			<p><b>Pêcher (pêche de vigne)</b> (<i>Prunus persica</i>)</p> <p>DR &gt; b</p> <p>Hauteur jusqu'à : 5m Largeur jusqu'à : 5m Feuillage : Caduc Type sol : Tous sauf trop froids</p>		
<p><b>Poirier sauvage</b> (<i>Pyrus communis</i>)</p> <p>DR &gt; b</p> <p>Hauteur jusqu'à : 20m Largeur jusqu'à : 12m Feuillage : Caduc Type sol : Sec à humide, sans excès. Riche, lourd, profond. Craint le calcaire</p>			<p><b>Pommier commun</b> (<i>Malus domestica</i>)</p> <p>DR &gt; b</p> <p>Hauteur jusqu'à : 10m Largeur jusqu'à : 10m Feuillage : Caduc Type sol : Sain, profond, de préférence limoneux ou silico-argileux</p>		
<p><b>Prunier commun</b> (<i>Prunus domestica</i>)</p> <p>DR &gt; b</p> <p>Hauteur jusqu'à : 6m Largeur jusqu'à : 5m Feuillage : Caduc Type sol : Riche, bien drainé</p>					

## ARBUSTES POUR HAIE CHAMPETRE / HAIE DE CLOTURE

<p><b>Amélanchier</b> (<i>Amelanchier ovalis</i>)</p> <p>&gt; R b</p> <p>Hauteur jusqu'à : 3m Largeur jusqu'à : 3m Feuillage : Caduc Type sol : Tous</p>			<p><b>Aronie noir</b> (<i>Aronia melanocarpa</i>)</p> <p>R b</p> <p>Hauteur jusqu'à : 1.5m Largeur jusqu'à : 1.5m Feuillage : Caduc Type sol : Tous mais craint le calcaire</p>		
<p><b>Aubépine</b> (<i>Crataegus sp.</i>)</p> <p>R</p> <p>Hauteur jusqu'à : 10m Largeur jusqu'à : 8m Feuillage : Caduc Type sol : Tous</p>			<p><b>Bourdaine</b> (<i>Frangula alnus</i>)</p> <p>&gt; R</p> <p>Hauteur jusqu'à : 5m Largeur jusqu'à : 6m Feuillage : Caduc Type sol : Sols frais</p>		
<p><b>Camerisier à balais - Chèvrefeuille</b> (<i>Lonicera xylosteum</i>)</p> <p>&gt; R</p> <p>Hauteur jusqu'à : 2m Largeur jusqu'à : 1.5m Feuillage : Caduc Type sol : Tous</p>			<p><b>Cerisier de St-Lucie</b> (<i>Prunus mahaleb</i>)</p> <p>R</p> <p>Hauteur jusqu'à : 10m Largeur jusqu'à : 10m Feuillage : Caduc Type sol : Eviter sols humides</p>		
<p><b>Cornouiller mâle</b> (<i>Cornus mas</i>)</p> <p>&gt; R b</p> <p>Hauteur jusqu'à : 10m Largeur jusqu'à : 10m Feuillage : Caduc Type sol : Tous</p>			<p><b>Cornouiller sanguin</b> (<i>Cornus sanguinea</i>)</p> <p>R</p> <p>Hauteur jusqu'à : 20m Largeur jusqu'à : 8m Feuillage : Caduc Type sol : Tous</p>		
<p><b>Églantier</b> (<i>Rosa canina</i>)</p> <p>R b</p> <p>Hauteur jusqu'à : 3m Largeur jusqu'à : 2m Feuillage : Caduc Type sol : Tous</p>			<p><b>Épine Vinette</b> (<i>Berberis vulgaris</i>)</p> <p>&gt; R</p> <p>Hauteur jusqu'à : 3m Largeur jusqu'à : 3m Feuillage : Caduc Type sol : Tous Essence épineuse</p>		
<p><b>Framboisier</b> (<i>Rubus ideaeus</i>)</p> <p>&gt; R b</p> <p>Hauteur jusqu'à : 1,5m Largeur jusqu'à : 1,5m Feuillage : Caduc Type sol : Tous sauf calcaires</p>			<p><b>Fusain d'Europe</b> (<i>Evonymus Europaeus</i>)</p> <p>R</p> <p>Hauteur jusqu'à : 4m Largeur jusqu'à : 4m Feuillage : Caduc Type sol : Plutôt frais et assez riche</p>		

<p><b>Groseilleur rouge</b> (<i>Ribes rubrum</i>) <b>R b</b> Hauteur jusqu'à : 1.5m Largeur jusqu'à : 1.5m Feuillage : Caduc Type sol : Riche et bien drainé</p>			<p><b>Houx</b> (<i>Ilex aquifolium</i>) <b>&gt; R</b> Hauteur jusqu'à : 20m Largeur jusqu'à : 15m Feuillage : Persistant Type sol : Craint le calcaire</p>		
<p><b>Nerprun purgatif</b> (<i>Rhamnus catharticus</i>) <b>R</b> Hauteur jusqu'à : 5m Largeur jusqu'à : 6m Feuillage : Caduc Type sol : Tous sauf trop humides</p>			<p><b>Prunellier</b> (<i>Prunus spinosa</i>) <b>&gt; R</b> Hauteur jusqu'à : 5m Largeur jusqu'à : 6m Feuillage : Caduc Type sol : Tous</p>		
<p><b>Sureau Noir</b> (<i>Sambucus nigra</i>) <b>&gt; R b</b> Hauteur jusqu'à : 6m Largeur jusqu'à : 3m Feuillage : Caduc Type sol : Tous</p>			<p><b>Troène champêtre</b> (<i>Ligustrum vulgare</i>) <b>&gt; R</b> Hauteur jusqu'à : 3m Largeur jusqu'à : 2m Feuillage : Caduc Type sol : Tous</p>		
<p><b>Viorne boule neige</b> (<i>Viburnum opulus</i>) <b>R</b> Hauteur jusqu'à : 4m Largeur jusqu'à : 3m Feuillage : Caduc Type sol : Eviter ceux trop secs ou trop humides et trop pauvres</p>			<p><b>Viorne Lantane</b> (<i>Viburnum lantana</i>) <b>R</b> Hauteur jusqu'à : 4m Largeur jusqu'à : 3m Feuillage : Caduc Type sol : Tous sauf trop humides</p>		

Arrêté projet P.L.U. de la commune de Charavines n°2025-000 par CM du 03/10/2025

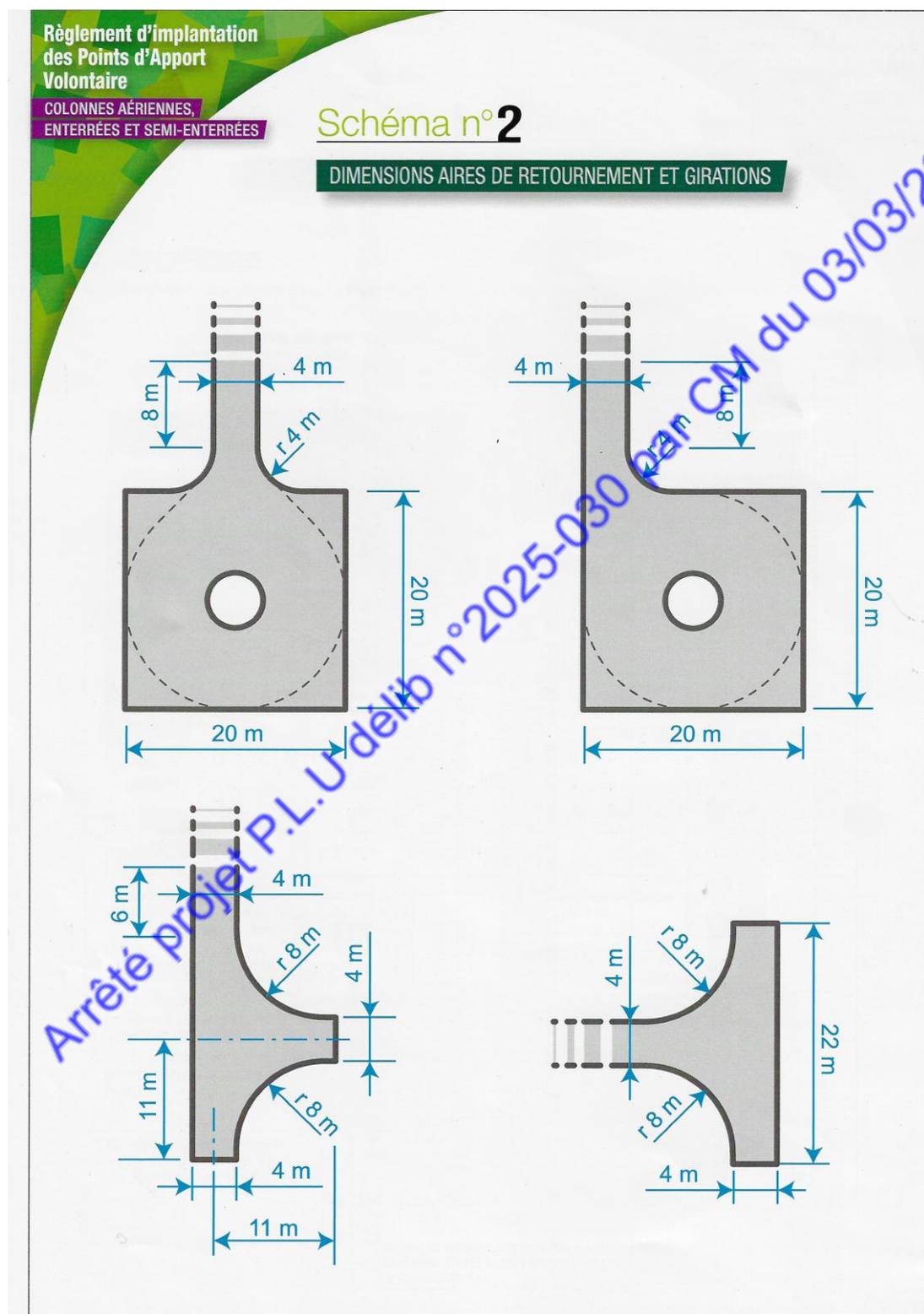
## PLANTES VIVACES POUR BANDES ENHERBÉES, PIEDS DE MURS

<p><b>Acanthe</b> (<i>Acanthus mollis</i>) Hauteur jusqu'à : 1,5m</p>			<p><b>Anémone</b> (<i>Anemone sp.</i>) Hauteur jusqu'à : 50cm</p>		
<p><b>Corbeille d'argent</b> (<i>Cerastium tomentosum</i>) Hauteur jusqu'à : 20cm</p>			<p><b>Géranium sanguin</b> (<i>Geranium sanguineum</i>) Hauteur jusqu'à : 50cm</p>		
<p><b>Iris</b> (<i>Iris sp.</i>) Hauteur jusqu'à : 60cm</p>			<p><b>Lin</b> (<i>Linus sp.</i>) Hauteur jusqu'à : 50cm</p>		
<p><b>Marguerite</b> (<i>Leucanthemum vulgare</i>) Hauteur jusqu'à : 1m</p>			<p><b>Œillet</b> (<i>Dianthus sp.</i>) Hauteur jusqu'à : 20m</p>		
<p><b>Potentille</b> (<i>Potentilla alba</i>) Hauteur jusqu'à : 25cm</p>			<p><b>Rose trémière</b> (<i>Alcea rosa</i>) Hauteur jusqu'à : 2m Largeur jusqu'à : 80cm</p>		
<p><b>Sauge des prés</b> (<i>Salvia pratensis</i>) Hauteur jusqu'à : 70cm</p>			<p><b>Valériane rouge</b> (<i>Centranthus ruber</i>) Hauteur jusqu'à : 1,3m</p>		

## PLANTES GRIMPANTES POUR ACCOMPAGNEMENT EN FAÇADES ET MURS DE CLOTURE

<p><b>Bignone</b> (<i>Campis radicans</i>)</p> <p>Plante dont la tige s'enroule autour d'un support</p>			<p><b>Chèvrefeuille</b> (<i>Lonicera sp.</i>)</p> <p>Plante dont la tige s'enroule autour d'un support</p>		
<p><b>Clématite</b> (<i>Clematis sp.</i>)</p> <p>Plante dont la tige s'enroule autour d'un support</p>			<p><b>Glycine</b> (<i>Wisteria sinensis</i>)</p> <p>Plante qui s'enroule autour d'un support grâce à des vrilles</p>		
<p><b>Houblon doré</b> (<i>Humulus lupulus</i>)</p> <p>Plante dont la tige s'enroule autour d'un support</p>			<p><b>Jasmin étoilé</b></p> <p>Plante dont la tige s'enroule autour d'un support</p>		
<p><b>Lierre</b> (<i>Hedera helix</i>)</p> <p>Plante qui s'accroche au mur (support rugueux) grâce à des crampons</p>			<p><b>Rosiers grimpants</b> (<i>rosa sp.</i>)</p> <p>A palisser</p>		
<p><b>Vigne</b> (<i>Vitis vinifera</i>)</p> <p>Plante qui s'enroule autour d'un support grâce à des vrilles</p>			<p><b>Vigne vierge</b> (<i>Ampelopsis parthenocissus</i>)</p> <p>Plante qui s'accroche au mur (support rugueux) grâce à des crampons</p>		

## ANNEXE N°3 – DIMENSIONS DES AIRES DE RETOURNEMENT ET DE GIRATION POUR LA COLLECTE DES DECHETS VISEES DANS LA PARTIE 3 DU REGLEMENT



Source : Pays Voironnais

## ANNEXE N°4 - FICHE POUR DIMENSIONNER UN SYSTEME DE RETENTION – RESTITUTION DES EAUX PLUVIALES

Pour dimensionner le système de rétention des eaux pluviales, plusieurs paramètres sont à considérer.

### Calcul de la surface active (Sa) :

La surface active d'une parcelle dépend de la taille de la parcelle et de son coefficient de ruissellement. Le coefficient de ruissellement varie selon le type de la surface raccordée ; il est donné dans le tableau suivant :

Type de surface	Coefficient de ruissellement	Surface correspondante (S)	Surface active (Sa)
Toiture traditionnelle : tuiles, bac acier, ...	1,00 x	=	
Toiture terrasse végétalisée	0,70 x	=	
Toiture terrasse gravillonnée	0,80 x	=	
Surface minéralisée : béton désactivé, ...	0,90 x	=	
Pavage	0,70 x	=	
Gravier	0,50 x	=	
Surface en enrobé	0,90 x	=	
Stationnement dalle végétalisée	0,15 x	=	
Surface végétalisée	0,05 x	=	
TOTAL		S = ..... m <sup>2</sup> = surface tènement	Sa = ..... m <sup>2</sup>

### Période de retour de pluie à considérer :

Les bases de dimensionnement de la rétention à mettre en place doivent tenir compte de la norme EN 752.2 qui recommande une période de retour des pluies de :

- 10 ans en zone rurale (tous les hameaux)
- 20 ans en zone résidentielle (lotissement du Bourg)
- 30 ans pour les centres villes, zones industrielles et commerciales (centre du Bourg)

### Débit de fuite :

Le débit de fuite admissible en aval sera équivalent au débit de fuite actuel sans aménagement pour une pluie d'occurrence annuelle (débit naturel) pour un rejet dans un réseau public ou directement dans le milieu naturel.

**A noter que le débit de fuite minimum est fixé à 1 l/s.** Il est en effet difficile de descendre en dessous de 1 l/s pour un particulier avec les matériels de limitation de débit existants sur le marché.

Pour une étude hydraulique spécifique à un projet, le débit de fuite sera arrêté comme équivalent au débit actuel pour une pluie d'occurrence annuelle.

### Volume de rétention :

Le volume de rétention à mettre en place est fonction du débit entrant (calculé grâce à la surface active et la période de retour) et du débit sortant de l'ouvrage (débit de fuite équivalent au débit de retour annuel, du naturel ou avant aménagement).

Son rôle est d'écrêter l'hydrogramme de ruissellement avant l'exutoire. Ainsi, il correspond à la différence maximale au cours du temps entre le volume entrant cumulé et le volume sortant cumulé.

## IMPORTANT

En application des articles R.214-1 et suivants du code de l'environnement et suivant, tout aménagement correspondant à un bassin versant intercepté d'une superficie supérieure à 1 ha fera l'objet d'une déclaration voire d'une autorisation à la DDT de l'Isère.

En application des articles R.214-1 et suivants du code de l'environnement et suivant, tout rejet dans le milieu hydraulique superficiel répertorié à l'inventaire des frayères fera l'objet d'une déclaration à la DDT de l'Isère.

### Calibre de l'orifice de vidange :

Pour un projet de construction individuel, le débit de fuite calculé est généralement faible (avec un minimum réglementaire issu du présent document fixé à 1 litre par seconde).

Le pétitionnaire pourra se référer au document du constructeur pour définir les caractéristiques techniques de l'orifice de vidange. Les données ci-dessous permettent d'indiquer les caractéristiques d'un orifice « simple ».

Le tableau suivant permet de connaître le diamètre de l'orifice de vidange en fonction de la hauteur d'eau de la cuve dans sa partie rétention (la hauteur de la partie de volume de récupération située au-dessous de cet orifice n'est pas à considérer). L'orifice doit être calibré pour la charge maximum d'eau stockée au-dessus de l'orifice (hauteur H : voir schéma au chapitre IV).

Etant donné le **risque d'obstruction élevé** (diamètre orifice petit) et le fait que la cuve ne pourra pas être équipée d'un trop-plein, une attention particulière sera portée :

- à la conception des protections contre l'obstruction (décantation et dégrillage),
- à la surveillance (ouvrages facilement accessibles et visitables),
- à l'entretien régulier des ouvrages (nettoyage trimestriel).

Lors de l'instruction du permis de construire, le service public des eaux pluviales sera très vigilant à la conception des ouvrages afin que leur fiabilité soit garantie : il invite le pétitionnaire à tenir à jour un carnet d'exploitation.

Hauteur d'eau (m) H	Débit de fuite (l/s) pour une canalisation en PVC		
	PVC32 Ø extérieur 32mm	PVC40 Ø extérieur 40mm	PVC50 Ø extérieur 50mm
	diamètre intérieur = 26 mm	diamètre intérieur = 34 mm	diamètre intérieur = 44 mm
0.00	0.0	0.0	0.0
0.10	0.4	0.8	1.3
0.25	0.7	1.2	2.0
0.30	0.8	1.3	2.2
0.40	0.9	1.5	2.6
0.50	1.0	1.7	2.9
0.60	1.1	1.9	3.1
0.70	1.2	2.0	3.4
0.80	1.3	2.2	3.6
0.90	1.3	2.3	3.8
1.00	1.4	2.4	4.0
1.10	1.5	2.5	4.2
1.20	1.5	2.6	4.4
1.30	1.6	2.8	4.6
1.40	1.7	2.9	4.8
1.50	1.7	3.0	4.9
1.60	1.8	3.1	5.1
1.70	1.8	3.1	5.3
1.80	1.9	3.2	5.4
1.90	1.9	3.3	5.6
2.00	2.0	3.4	5.7

IMPORTANT

En cas de modification d'aménagement du tènement par rapport au projet initial (augmentation de la surface active par rapport au dépôt de permis de construire), le pétitionnaire s'engage à prendre en compte les changements dans sa gestion des eaux pluviales.

Arrêté projet P.L.U délib n°2025-030 par CM du 03/03/2025