

## SOMMAIRE

<b>NOTICE D'UTILISATION</b>	<b>2</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>18</b>
<b>ZONE UA</b>	<b>19</b>
<b>ZONE UB</b>	<b>26</b>
<b>ZONE Ui</b>	<b>36</b>
<b>ZONE Ut</b>	<b>43</b>
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>	<b>48</b>
<b>ZONE AUa</b>	<b>49</b>
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>57</b>
<b>ZONE A</b>	<b>58</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</b>	<b>68</b>
<b>ZONE N</b>	<b>69</b>
<b>TITRE VI - DEFINITIONS</b>	<b>79</b>
<b>TITRE VII - ANNEXE</b>	<b>85</b>
<b>Annexe 1 : Emplacements réservés</b>	<b>86</b>
<b>Schéma récapitulatif de la procédure de mise en demeure d'acquérir</b>	<b>87</b>



## NOTICE D'UTILISATION

### QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II, III, IV et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles.

### COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
- 2 Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UB, UBa, Ui, Ut, AUa, A, Ah, N, Nh)
- 3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
  - UA pour UA,
  - UB pour UB et UBa,
  - Ui pour Ui,
  - Ut pour Ut,
  - AUa pour AUa,
  - A pour A et Ah,
  - N pour N et Nh.
- 4 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

- Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- Article 3** : Accès et voirie
- Article 4** : Desserte par les réseaux
- Article 5** : Caractéristiques des terrains
- Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9** : Emprise au sol
- Article 10** : Hauteur maximum des constructions
- Article 11** : Aspect extérieur
- Article 12** : Stationnement
- Article 13** : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- Article 14** : C.O.S.
- Article 15** : Performances énergétiques et environnementales
- Article 16** : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

- 5 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.
- 6 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :
  - L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
  - Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements.
  - Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles les Emplacements Réservés, etc ...
  - Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
  - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

---



Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L 123.1 et R 123.9 du code de l'urbanisme.

## **1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **SAINT BONNET DE CHAVAGNE**.

## **2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

---

1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-15 et 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

*Article R 111-2* refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

*Article R 111-4* refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

*Article R 111-15* refus ou prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

*Article R 111-21* refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

2 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

3 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

4 Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

### **3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

- 1) Les zones urbaines dites “ **zones U** ” correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- 2) Les zones à urbaniser dites “ **zones AU** ” correspondant aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

- 3) Les zones agricoles dites “ **zones A** ” correspondant aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones richesses naturelles et forestières dites “ **zones N** ” correspondant aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

### **4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.**

---

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d'hébergement hôtelier,
  - de bureaux,
  - de commerce,
  - artisanal,
  - industriel,
  - d'exploitation agricole ou forestière,
  - d'entrepôt,
  - d'annexes,
  - de piscines,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,



- les travaux, installations et aménagements suivants :
  - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - golf
  - terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
  - parcs d'attractions,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussements de sol,
  - les carrières,
  - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  - les aires d'accueil des gens du voyage,
  - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
  - les démolitions,
  - les coupes et abattages d'arbres,
  - les défrichements,

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).

## **5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

---

Les règles et servitudes définies par un 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. (Cf. article L 123-1-9 du code de l'urbanisme).

## **6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

---

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans les articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

## **7 - RAPPELS**

---

1. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

## 8 - ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DU 7° DE L'ARTICLE L.123-1 COMME PRESENTANT UN INTERÊT PATRIMONIAL OU PAYSAGER

---

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

En ce qui concerne les éléments bâtis : toute intervention sur ces derniers devra respecter leurs caractéristiques architecturales et constructives.

Les zones humides doivent être préservées de tout aménagement risquant dénaturer ces caractéristiques. Est interdit les constructions de toute nature à l'exception des constructions légères (de type abri à animaux) nécessaires à l'exploitation agricole.

## 9 – DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUES

---

***Les aléas : Inondations (I), zones marécageuses (M), inondations en pied de versant (I'), crues torrentielles (T), ruissellements sur versant (V), glissements de terrain (G) et chutes de pierres (P) : ont fait l'objet d'études sur l'ensemble de la commune. Sur la base des prescriptions de l'Etat, ces aléas ont été traduits en règles de prévention des risques. Les secteurs concernés par ces risques figurent dans les documents graphiques du règlement. Pour chaque type de risque s'appliquent des dispositions particulières rappelées ci-dessous et rappelées dans les articles 1 et 2 des zones concernées.***

### CHAPITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### ARTICLE 1. DOMAINE CONCERNE

Est considéré comme projet nouveau :

- 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.
- toute réalisation de travaux.

#### ARTICLE 2. CONSIDERATIONS GENERALES

**L'attention est attirée sur le fait que :**

- les risques pris en compte ne le sont que jusqu'à un **niveau de référence** spécifique à chaque aléa, souvent fonction :
  - soit de l'analyse de phénomènes historiques répertoriés et pouvant de nouveau survenir (c'est souvent le cas pour les avalanches ou les débordements torrentiels avec forts transports solides)
  - soit de l'étude d'événements-types ou de scénarios susceptibles de se produire dans un intervalle de temps déterminé et donc avec une probabilité d'occurrence donnée (par exemple, pour les inondations, crues de fréquence au moins centennale)
  - soit de l'évolution prévisible d'un phénomène irréversible (c'est souvent le cas pour les mouvements de terrain) ;
- au-delà ou/et en complément, des moyens spécifiques doivent être prévus notamment pour assurer la sécurité des personnes (plans communaux de sauvegarde; plans départementaux de secours spécialisés ; etc.).
- en cas de modifications, dégradations ou disparitions d'éléments protecteurs (notamment en cas de disparition de la forêt là où elle joue un rôle de protection) ou de défaut de maintenance d'ouvrages de protection, les risques pourraient être aggravés et justifier des précautions supplémentaires ou une révision du zonage.

**Ne sont pas pris en compte dans la présente annexe** certains risques naturels susceptibles de se produire sur le territoire communal, tels qu'incendies de forêts, vent et chutes de neige lourde, éboulements en masse, ainsi que les phénomènes liés à des activités humaines mal maîtrisées (exemple : glissement de terrain dû à des terrassements mal conduits).

**Ne relèvent pas de la présente annexe** les effets qui pourraient être induits par une maîtrise insuffisante des eaux pluviales en zone urbaine, notamment du fait de la densification de l'habitat (modification des circulations naturelles, augmentation des coefficients de ruissellement, etc.), qui relèvent plutôt des programmes d'assainissement pluvial des collectivités locales et/ou des aménageurs.

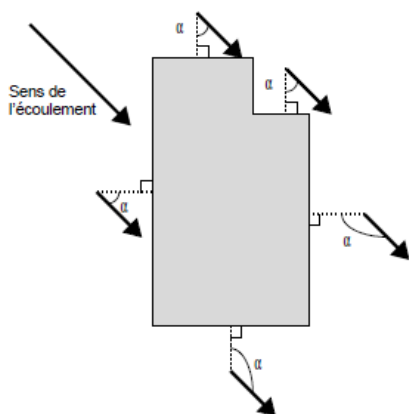
### ARTICLE 3. DEFINITIONS

#### Définition des façades exposées

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

- la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes historiques ou la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, élargissement des trajectoires d'avalanches à la sortie des couloirs, ...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (culots d'avalanches, blocs, bois, ...) constituant autant d'obstacles défecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles défecteurs.
- C'est pourquoi, sont considérés comme :
  - directement exposées, les façades pour lesquelles  $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$
  - 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.



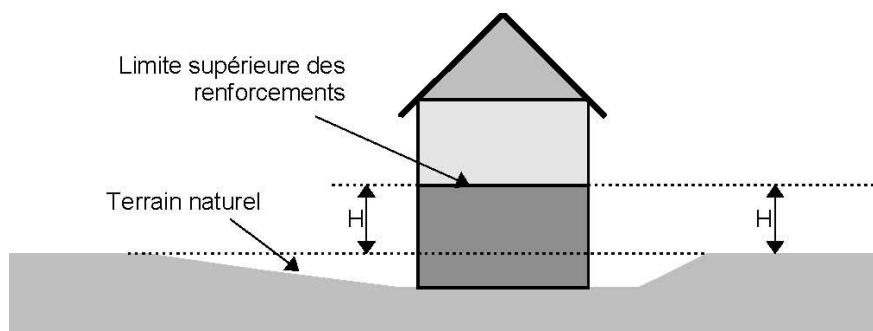
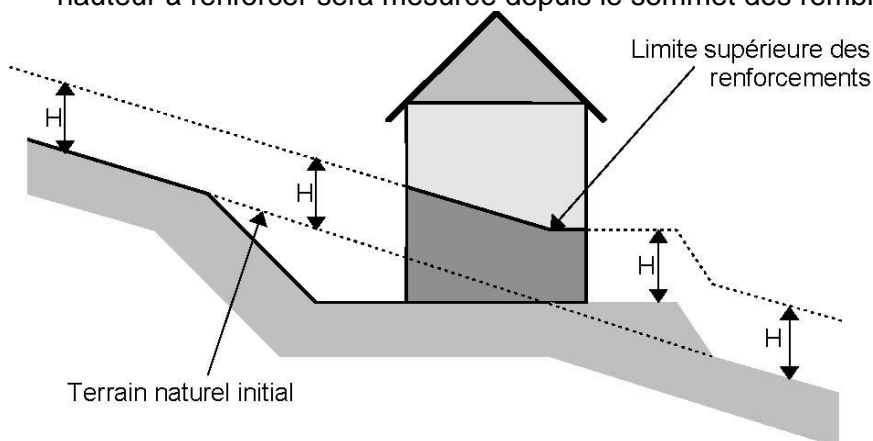
Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

#### Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

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

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

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



### Définition du RESI – Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable.

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 4. EXCEPTIONS AUX INTERDICTIONS GENERALES**

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés lorsque les prescriptions relatives à la zone concernée le précisent :

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
- b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
  - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité -la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée
- c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées
- d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
  - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
  - 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, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
- e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux : -les constructions et 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 aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques

#### **ARTICLE 5. DISPOSITIONS CONCERNANT LES FOSSES, CANAUX ET CHANTOURNES**

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

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

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise. La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum.

## CHAPITRE II . PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX

### INONDATION DE PLAINE (I)

#### ALEA FORT (RI)

##### 1 - Sont interdits :

- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après
- notamment :
  - les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après ;
  - les aires de stationnement ;
  - le camping caravanage ;

##### 2 - Sont admis sous réserve de respect des prescriptions de l'article 3 ci-après :

- en présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :
  - o les exceptions définies aux alinéas a) et f) de l'article 4 du Chapitre I ci-dessus respectant les conditions énoncées par cet article ;
  - o les extensions des installations existantes visées au e) de l'article 4 du Chapitre I ci-dessus respectant les conditions énoncées par cet article ;
- en l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre, les exceptions définies à l'article 4 du Chapitre I respectant les conditions énoncées par cet article ;
- les travaux prévus aux articles L.211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
  - o aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
  - o aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
  - o approvisionnement en eau,
  - o maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
  - o défense contre les inondations,
  - o lutte contre la pollution,
  - o protection et conservation des eaux souterraines,
  - o protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,
  - o aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m<sup>2</sup>, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.

##### 3 Prescriptions applicables aux projets admis :

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 3 du Chapitre I, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence ;
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 5 du Chapitre I ;

- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence ;

## **ALEAS FAIBLE ET MOYEN EN ZONE AGRICOLE (RIA1 ET RIA2)**

### **Niveau de référence :**

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

- en RIA1 : + 0,50 m par rapport au terrain naturel ;
- en RIA2 : + 1 m par rapport au terrain naturel ;

### **1 - Sont interdits :**

- **tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après**
- **notamment :**
  - les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après ;
  - (en RIA1) les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau ;
  - (en RIA2) les aires de stationnement ;

### **2 - Sont admis sous réserve de respect des prescriptions de l'article 3 ci-dessous :**

- les exceptions définies par l'article 4 du Chapitre I respectant les conditions énoncées à cet article, sauf les changements de destination visant à la création de logements ;
- l'extension limitée du logement existant de l'exploitant agricole, forestier ou maraîcher, pour son occupation personnelle ;
- les projets nouveaux nécessaires au stockage des matériels, équipements, récoltes, liés aux activités agricoles, maraîchères et forestières préexistant sur le lieu de leur implantation ;
- les serres tunnels et leurs équipements ;
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
- les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m<sup>2</sup>, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sans remblaiement ;
- les aménagements et exploitations temporaires à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue ;
- les travaux prévus aux articles L.211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
  - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
  - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
  - approvisionnement en eau,
  - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
  - défense contre les inondations,
  - lutte contre la pollution,
  - protection et conservation des eaux souterraines,
  - protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,
  - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

### **3 Prescriptions applicables aux projets admis :**

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 3 du Chapitre I, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé au-dessus du niveau de référence ;
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence ;
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 5 du Chapitre I ;

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment comprenant antérieurement un logement occupé par l'exploitant, le plancher du nouveau logement devra être situé au-dessus du niveau de référence.

## ZONES MARECAGEUSES (M)

### ALEAS FORT ET MOYEN (RM)

- **Construction interdite** en dehors des exceptions définies par l'article 4 du Chapitre I respectant les conditions énoncées à cet article.
- **Affouillement et exhaussement interdits**, 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.
- **Camping caravanage interdit.**

### ALEA FAIBLE (Bi'1)

Pour les prescriptions liées à cet aléa, se reporter à l'aléa faible d'inondation de pied de versant ci-après.

## INONDATIONS EN PIED DE VERSANT OU REMONTEE DE NAPPE (I')

### ALEAS MOYEN (Bi'1) ET FAIBLE (Bi'2)

#### Niveau de référence :

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

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

#### 1 - Sont interdits :

- les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence hors des « espaces urbains centraux », des « espaces prioritaires du confortement urbain » et des « espaces à vocation économique » définis par le schéma directeur de la région grenobloise
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;
- (en Bi'2) - le camping-caravanage ;
- (en Bi'1) - les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau ;
- (en Bi'2) - les aires de stationnement ;

#### 2 - Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article 1 et sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 3 ci-après, notamment :

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

#### 3 - Prescriptions à respecter par les projets admis :

- les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement ;
- modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence ;



- constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> :
  - a) hors des « espaces urbains centraux », des « espaces prioritaires du confortement urbain » et des « espaces à vocation économique » définis par le SCOT de la région grenobloise : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence
  - b) dans les « espaces urbains centraux », les « espaces prioritaires du confortement urbain » et les « espaces à vocation économique » définis par le SCOT de la région grenobloise : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence ou indication et mise en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (bâtardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au-dessus du niveau de référence
- le RESI, tel que défini à l'article 3 du Titre 1, 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 ;
    - pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
    - pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
    - pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
    - pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 5 du Chapitre I ;
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence ;
- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement ;
- (*en Bi'1*) - les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.

## CRUES TORRENTIELLES (T)

### ALEAS FORT ET MOYEN (RT)

**Construction interdite** en dehors des exceptions définies par l'article 4 du Chapitre I respectant les conditions énoncées à cet article

**Affouillement et exhaussement interdits**, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence.

**Camping caravanage interdit**

**Aires de stationnement interdites**

**Clôtures fixes** : interdites à l'intérieur d'une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges.

## ALEA FAIBLE (Bt)

### Construction autorisée, sous réserve de respect des prescriptions ci-dessous

Le RESI, tel que défini à l'article 3 du Titre 1, devra être :

- **inférieur ou égal à 0,30**
  - pour les constructions individuelles et leurs annexes
- **inférieur ou égal à 0,50**
  - pour les permis groupés ;
  - pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
  - pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
  - pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
  - pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au-dessus du terrain naturel ;

Constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> :

- a) hors des « espaces urbains centraux » définis par le SCOT de la région grenobloise : surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au-dessus du terrain naturel ;
- b) dans les « espaces urbains centraux » définis par le SCOT de la région grenobloise : de 0,50 m au-dessus du terrain naturel ou indication et mise en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (ouvrage déflecteur, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au-dessus du niveau de référence ;

**Adaptation de la construction** à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.

**Affouillement et exhaussement interdits** sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

**Camping-caravanage interdit.**

## RUISELLEMENT SUR VERSANT (V)

### ALEAS FORT ET MOYEN (RV)

**La zone est définie précisément par les marges de recul suivantes :**

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

**Construction interdite** en dehors des exceptions définies par l'article 4 du Chapitre I respectant les conditions énoncées à cet article ;

**Exhaussement interdit** sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence ;

**Aires de stationnement interdites et Camping caravanage interdit**

### **ALEA FAIBLE (Bv)**

**Construction autorisée**, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

**Camping caravanage autorisé si mise hors d'eau**

## **GLISSEMENTS DE TERRAIN (G)**

### **ALEAS FORT ET MOYEN (RG)**

**Construction interdite** en dehors des exceptions définies par l'article 4 du Chapitre I respectant les conditions énoncées à cet article ;

**Affouillement et exhaussement interdits** sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.

**Camping caravanage interdit.**

### **ALEA FAIBLE (Bg)**

**Construction autorisée** sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

**Affouillement et exhaussement autorisés** sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

## **CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS (P)**

### **ALEAS FORT ET MOYEN (RP)**

**Construction interdite** en dehors des exceptions définies par l'article 4 du Chapitre I respectant les conditions énoncées à cet article ;

**Aires de stationnement interdites**

**Camping caravanage interdit**

### **ALEA FAIBLE (Bp)**

**Construction autorisée.**

**Aires de stationnement autorisées** si protection contre l'impact des blocs.

**Camping caravanage interdit.**



## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## **ZONE UA**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone urbaine qui correspond au centre ancien du village, où les bâtiments sont généralement édifiés en ordre continu et à l'alignement des voies et places. Elle a une vocation d'habitat ainsi que de services et d'activités compatibles avec l'habitat.**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

**La zone UA est en partie concernée par un risque de Glissement/mouvement de terrain (RG et Bg). Se reporter aux documents graphiques et aux dispositions générales du règlement.**

### **ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone sont interdites** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les installations classées soumises à déclaration, en dehors de celles admises à l'article UA2,
- Les dépôts de véhicules,
- Les éoliennes.
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et caravaning et les habitations légères de loisirs.

**En outre dans les secteurs concernés par un risque mouvement/glissement de terrain, lorsque l'aléa est moyen ou fort (RG) :**

- **toute construction interdite** en dehors des exceptions définies à l'article UA2
- **affouillement et exhaussement interdits** en dehors des exceptions définies à l'article UA2.

### **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Dans l'ensemble de la zone**, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de l'habitat et que la construction soit de type traditionnel.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

**En outre dans les secteurs concernés par un risque mouvement/glisement de terrain, aléa fort et moyen (RG), toute construction est interdites en dehors des exceptions précisées par les dispositions générales du règlement et rappelées ci-dessous :**

- sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, les types de projets particuliers suivants sont autorisés :
  - sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
  - sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
    - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
    - -la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée
  - les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées
  - sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
    - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
    - 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, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
  - sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
    - les constructions et 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 aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
  - tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques
- Affouillement et exhaussement sous condition que les travaux et aménagements soient de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.

**En outre dans les secteurs concernés par un risque mouvement/glisement de terrain aléa faible (Bg),**

- **les constructions sont autorisées** sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
- **Affouillement et exhaussement autorisés** sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité



### **ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

### **ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### ***EAU POTABLE***

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

#### ***ASSAINISSEMENT***

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R 1331-2 du Code de la Santé Publique.

#### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur.

#### ***ELECTRICITE***

Sauf cas d'impossibilité technique, réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain.

#### ***TELEPHONE – RESEAUX CABLES :***

Sauf cas d'impossibilité technique toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

### **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour les constructions édifiées dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur, une façade au moins de ces constructions doit être implantée à l'alignement.

Toutefois :

- Une construction dont la façade sur rue est supérieure à 14 m peut être édifiée pour une faible partie en retrait de l'alignement.
- L'aménagement et l'extension de bâtiments existants situés en retrait de l'alignement sont autorisés.
- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée, soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

## **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur, les constructions doivent être édifiées sur au moins l'une des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Au-delà de la bande de 15 m précitée, toute construction ou partie de construction qui ne serait pas implantée en limite séparative doit être édifiée à une distance de ces limites au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement sans extension d'un bâtiment existant.

## **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au sommet.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

### **1 – Implantation et volume**

#### **Implantation :**

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

✓ le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

✓ la position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.

✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faîtage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.

⇒ Terrain en pente :

✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%,
- 2,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1,5 mètre sur une distance comprise entre 0 et 2 mètres de la limite de propriété.

Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.

✓ les garages devront être au même niveau que la voie, voire au-dessus (en aucun cas en dessous).

#### **Orientation - Volume :**

✓ Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

✓ L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine existante (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).

✓ Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie de volume adaptée à l'échelle générale du bâti avoisinant, à l'exception des équipements collectifs, qui par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

✓ Les constructions seront de conception et de formes simples. Elles pourront comprendre de un à trois volumes maximum, de base rectangulaire, alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres. Les pans coupés sont proscrits.

✓ Des bâtiments mitoyens en façade sur rue ne pourront présenter une différence de hauteur à l'égout du toit supérieure à 3 mètres.

### **2 - Aspect général**

✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

- ✓ Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.
- ✓ Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes et si possible de matériaux et coloris sera recherchée avec l'existant pour les façades sur rue.
- ✓ L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ... Cependant, des extensions de conception contemporaine, en rupture avec le style de la construction d'origine, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet leur intégration dans le site naturel et/ou bâti.
- ✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

### **3 - Façades**

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.
- ✓ Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits.
- ✓ Les volets seront de couleur monochrome.
- ✓ Éléments techniques
  - Les caissons de volets roulants en saillie en façade sont interdits.
  - Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
  - Climatiseurs et compresseurs : ils ne doivent pas être implantés en façade visible depuis la rue sauf en cas d'impossibilité technique. Une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.

### **4 – Toitures**

- ✓ Les toitures devront être recouvertes de tuile de type canal ou plates. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles.
- ✓ Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %.
- ✓ Les toitures terrasses sont autorisées sous condition de s'intégrer dans le site naturel et/ou bâti.
- ✓ les panneaux solaires sont autorisés sur les toits à condition de présenter la même pente que celle du toit.
- ✓ les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.
- ✓ l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

### **5 – Annexes**

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale. Les annexes métalliques sont interdites.

### **6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :**

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ✓ Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :
  - les clôtures en éléments de béton moulé,

- les brises-vues,
  - les palissades en planche ou en tôle,
  - les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.
- ✓ Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- ✓ Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs maximum fixées par ailleurs.
- ✓ Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :
- soit d'un mur de clôture plein d'une hauteur comprise entre 1,6 et 2 mètres. Une harmonie sera recherchée dans la hauteur comme dans la coloration et le mode d'enduit avec les murs existants en continuité.
  - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage rigide soudé (grillage galvanisé interdit). La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,6 et 2 m.

Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.

#### **ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche commencée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 16 – D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## **ZONE UB**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Zone urbaine qui correspond à l'extension de l'urbanisation du centre village et aux quartiers excentrés, où les bâtiments sont généralement édifiés en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies et places. Elle a une vocation d'habitat ainsi que de services et d'activités compatibles avec l'habitat.

Un secteur UBa correspond aux hameaux où l'assainissement est autonome.

La zone UB est en partie concernée par des risques « Ruissellement sur Versant », « chute de Pierres » et « Glissement/Mouvement de terrain ». Se reporter aux documents graphiques et aux dispositions générales du règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contraires.

---

### **ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone sont interdites** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les installations classées soumises à déclaration, en dehors de celles admises à l'article UB2,
- Les dépôts de véhicules,
- Les éoliennes,
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et caravaning et les habitations légères de loisirs.

**En outre dans les secteurs concernés par un risque mouvement/glissement de terrain,** lorsque l'aléa est **fort et moyen (RG)** :

- **toute construction interdite** en dehors des exceptions définies à l'article UB2
- **affouillement et exhaussement interdits** en dehors des exceptions définies à l'article UB2.

**En outre dans les secteurs concernés par un risque de chute de pierres,** lorsque l'aléa est **fort et moyen (RP)** :

- **toute construction interdite** en dehors des exceptions définies à l'article UB2
- **aires de stationnement interdites,**

**En outre dans les secteurs concernés par un risque ruissellement sur versant,** lorsque l'aléa est **fort et moyen (RV)** :

- **Construction interdite** en dehors des exceptions définies à l'article UB2
- **Exhaussement interdit** en dehors des exceptions définies à l'article UB2
- **Aires de stationnement interdites**

## **ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Dans l'ensemble de la zone**, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions à usage artisanal et de bureau à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de l'habitat et que la construction soit de type traditionnel.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

**En outre dans les secteurs concernés par un risque mouvement/glisement de terrain, aléa fort et moyen (RG), toute construction est interdites en dehors des exceptions précisées par les dispositions générales du règlement et rappelées ci-dessous :**

- sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, les types de projets particuliers suivants sont autorisés :
  - sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
  - sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens : les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité -la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée
  - les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées
  - sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
    - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
    - 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, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
  - sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux : -les constructions et 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 aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
  - tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques



- Affouillement et exhaussement sous condition que les travaux et aménagements soient de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.

**En outre dans les secteurs concernés par un risque mouvement/glissement de terrain aléa faible (Bg),**

- **les constructions sont autorisées** sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
- **Affouillement et exhaussement autorisés** sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

**En outre dans les secteurs concernés par un risque ruissellement sur versant, lorsque l'aléa est fort et moyen (RV) : toute construction est interdites en dehors des exceptions précisées par les dispositions générales du règlement et rappelées ci-dessous :**

- sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, les types de projets particuliers suivants sont autorisés :
  - sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
  - sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens : les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité -la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée
  - les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées
  - sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
    - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
    - 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, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
  - sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
    - les constructions et 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 aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
  - tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques
- **Exhaussement interdit** sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

**En outre dans les secteurs concernés par un risque ruissellement sur versant, lorsque l'aléa est faible (Bv) :**

- **Construction autorisée**, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur

**En outre dans les secteurs concernés par un risque de chute de pierres, aléa fort et moyen (RP), toute construction est interdites en dehors des exceptions précisées par les dispositions générales du règlement et rappelées ci-dessous :**

- sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, les types de projets particuliers suivants sont autorisés :
  - sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
  - sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens : les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité -la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée
  - les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées
  - sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
    - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
    - 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, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
  - sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux : -les constructions et 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 aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
  - tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques
- Les aires de stationnement sont interdites.

**En outre dans les secteurs concernés par un risque de chute de pierres, aléa faible (Bp),**

- **Les constructions autorisées par le règlement de la zone UB** le sont sans restriction,
- **les aires de stationnement sont autorisées** sous réserve de la protection contre l'impact des blocs.

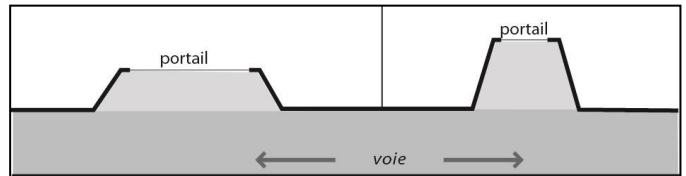
### **ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur l'espace privé devant le portail : cette disposition n'est toutefois pas exigée pour les constructions implantées à l'alignement de la voie.



#### Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

### **ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### ***EAU POTABLE***

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

#### ***ASSAINISSEMENT***

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R 1331-2 du Code de la Santé Publique.

Dans le **secteur UBa**, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique, à la topographie du terrain concerné et aux réglementations en vigueur

#### **Eaux pluviales**

Le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur.

#### ***ELECTRICITE***

Sauf cas d'impossibilité technique, réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain.

#### ***TELEPHONE – RESEAUX CABLES :***

Sauf cas d'impossibilité technique toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

## **ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

**Sauf dans le secteur UBa**, où en l'absence de réseau collectif d'assainissement, le terrain support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, l'aménagement de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul est autorisé.

Dans l'ensemble de la zone, des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

## **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

## **ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au sommet.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

### **1 – Implantation et volume**

#### **Implantation :**

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

- ✓ le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.
- ✓ la position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.
- ✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faîtage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.

⇒ Terrain en pente :

- ✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%,
- 2,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1,5 mètre sur une distance comprise entre 0 et 2 mètres de la limite de propriété.

Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.

- ✓ les garages devront être au même niveau que la voie, voire au-dessus (en aucun cas en dessous).
- ✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faîtage principal) devra être prioritairement parallèle ou perpendiculaire à la pente.

#### **Orientation - Volume :**

- ✓ Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.
- ✓ L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine existante (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).
- ✓ Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie de volume adaptée à l'échelle générale du bâti avoisinant, à l'exception des équipements collectifs, qui par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

### **2 - Aspect général**

- ✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- ✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- ✓ Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.
- ✓ Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes et si possible de matériaux et coloris sera recherchée avec l'existant pour les façades sur rue.

✓ L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ... Cependant, des extensions de conception contemporaine, en rupture avec le style de la construction d'origine, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet leur intégration dans le site naturel et/ou bâti.

✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

### **3 - Façades**

✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.

✓ Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits.

✓ Les volets seront de couleur monochrome.

✓ Eléments techniques

- Les caissons de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

- Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.

- Climatiseurs et compresseurs : ils ne doivent pas être implantés en façade visible depuis la rue sauf en cas d'impossibilité technique. Une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.

### **4 – Toitures**

✓ Les toitures devront être recouvertes de tuile de type canal ou plates. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles.

✓ Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.

✓ La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %.

✓ Les toitures terrasses sont autorisées à condition de s'intégrer dans le site naturel et/ou bâti.

✓ Les panneaux solaires sont autorisés sur les toits à condition de présenter la même pente que celle du toit.

✓ Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.

✓ L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

✓ Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente maximale est fixée à 10%.

### **5 – Annexes**

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale. Les annexes métalliques sont interdites.

### **6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :**

✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.

✓ Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,

- les brises-vues,

- les palissades en planche ou en tôle,

- les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.

- ✓ Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- ✓ Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs maximum fixées par ailleurs.
- ✓ Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :
  - soit d'un mur de clôture plein d'une hauteur comprise entre 1,4 et 1,6 mètres. Une harmonie sera recherchée dans la hauteur comme dans la coloration et le mode d'enduit avec les murs existants en continuité.
  - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage rigide soudé (grillage galvanisé interdit). La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,4 et 1,6 m.

Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.

### **ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain d'assiette du projet.

- Constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche commencée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Un minimum de 5% de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble comprenant plus de 10 logements doit être aménagé en espace commun.

### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

**ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UB 16 – D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## **ZONE Ui**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone urbaine à vocation d'activités économiques correspondant à l'activité existante au sud du territoire.**

**La zone Ui est en partie concernée par un risque faible et moyen de Crue Torrentielle (RT et Bt). Se reporter aux documents graphiques et aux dispositions générales du règlement.**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ui, sauf stipulations contraires.

### **ARTICLE Ui 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone sont interdites** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules.
- Les aires de jeux et de sport.
- Les carrières.
- Les éoliennes.
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et caravaning et les habitations légères de loisirs.
- Affouillement et exhaussement interdits en dehors de ceux admis en Ui2

**En outre dans les secteurs concernés par un risque de crue torrentielle, lorsque l'aléa est fort ou moyen (RT) :**

- **toute construction interdite** en dehors des exceptions définies à l'article Ui2
- **affouillement et exhaussement interdits** en dehors des exceptions définies à l'article Ui2.
- **Aires de stationnement interdites**
- **Clôtures fixes interdites**, à l'intérieur d'une bande de 4 mètres comptée à partir du sommet des berges.

**En outre dans les secteurs concernés par un risque de crue torrentielle, lorsque l'aléa est faible (Bt) :**

- **Affouillement et exhaussement interdits** sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

### **ARTICLE Ui 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Dans l'ensemble de la zone**, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées.

- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

**En outre dans les secteurs concernés par un risque de crue torrentielle, lorsque l'aléa est fort ou moyen (RT) : toute construction est interdites en dehors des exceptions précisées par les dispositions générales du règlement et rappelées ci-dessous :**

- sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, les types de projets particuliers suivants sont :
  - sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
  - sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens : les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité -la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée
  - les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées
  - sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
    - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
    - 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, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
  - sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
    - les constructions et 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 aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
  - tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques
- Affouillement et exhaussement à condition que les travaux et aménagements soient de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence.

**En outre dans les secteurs concernés par un risque crue torrentielle, lorsque l'aléa est faible (Bv) :**

**Construction autorisée, sous réserve de respect des prescriptions ci-dessous :**

Le RESI, tel que défini à l'article 3 du Titre 1, devra être :

- **inférieur ou égal à 0,30**
  - pour les constructions individuelles et leurs annexes

#### - inférieur ou égal à 0,50

- pour les permis groupés ;
- pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
- pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
- pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
- pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au-dessus du terrain naturel ;

Constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> :

- c) hors des « espaces urbains centraux » définis par le SCOT de la région grenobloise : surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au-dessus du terrain naturel ;
- d) dans les « espaces urbains centraux » définis par le SCOT de la région grenobloise : de 0,50 m au-dessus du terrain naturel ou indication et mise en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (ouvrage déflecteur, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au-dessus du niveau de référence ;

Adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.

### **ARTICLE Ui 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

### **ARTICLE Ui 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

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

#### **ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux usées**

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique, à la topographie du terrain concerné et aux réglementations en vigueur

### **Eaux pluviales**

Le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur.

### **ELECTRICITE**

Sauf cas d'impossibilité technique, réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain.

### **TELEPHONE – RESEAUX CABLES :**

Sauf cas d'impossibilité technique toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

### **ARTICLE Ui 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, le terrain support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE Ui 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement actuel ou futur.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

### **ARTICLE Ui 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 5 mètres.

### **ARTICLE Ui 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ui 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ui 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au sommet.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

## **ARTICLE U11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

### **1 – Implantation et volume**

#### **Implantation :**

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

- ✓ le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.
- ✓ la position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.
- ✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faitage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.

#### **Orientation - Volume :**

- ✓ Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.
- ✓ L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine existante (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).
- ✓ Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie de volume adaptée à l'échelle générale du bâti avoisinant, à l'exception des équipements collectifs, qui par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

### **2 - Aspect général**

- ✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- ✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- ✓ Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.
- ✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

### **3 - Façades**

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.
- ✓ Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits.
- ✓ Les volets seront de couleur monochrome.
- ✓ Pour les constructions à usage agricole ou d'activité : les couleurs claires, réfléchissantes et le blanc sont proscrits pour les façades.
- ✓ Éléments techniques
  - Les caissons de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

- Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
- Climatiseurs et compresseurs : ils ne doivent pas être implantés en façade visible depuis la rue sauf en cas d'impossibilité technique. Une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.

#### **4 – Toitures**

- ✓ Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.
- ✓ Les couvertures en plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdites,
- ✓ Les tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site ; les couleurs vives et les matériaux réfléchissants (tôles galvanisées) sont proscrits.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 40 %.
- ✓ Les panneaux solaires sont autorisés sur les toits à condition de présenter la même pente que celle du toit.
- ✓ Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.
- ✓ L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.
- ✓ Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente maximale est fixée à 10%.

#### **5 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :**

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf le long des voies et emprises publiques.
- ✓ Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :
  - les clôtures en éléments de béton moulé,
  - les brises-vues,
  - les palissades en planche ou en tôle,
  - les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.

#### **6 – Enseignes :**

- ✓ Les enseignes doivent être conçues comme partie intégrante du projet architectural, sans dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.
- ✓ Elles pourront également être implantées sur les murs encadrant le portail d'accès, sans dépasser la hauteur du mur.

### **ARTICLE U12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le stationnement des véhicules de livraison doit notamment être assuré sur le terrain support du projet.

- Constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les entrepôts.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues. La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE Ui 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les espaces libres autour des constructions et installations autorisées doivent être plantés.

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales.

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés adaptés à la région.

### **ARTICLE Ui 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UI 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UI 16 – D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.





## ZONE Ut

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond au château de l'Arthaudière. Elle a une vocation culturelle et touristique.

La zone Ut est en partie concernée par des risques faibles de ravinements et ruissellement sur versant (Bv). Se reporter aux documents graphiques et aux dispositions générales du règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ut, sauf stipulations contraires.

### ARTICLE Ut 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les installations classées,
- Les dépôts de véhicules,
- Les éoliennes,
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et caravaning et les habitations légères de loisirs.

### ARTICLE Ut 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- Sous condition d'être à vocation culturelle, touristique et de permettre la mise en valeur du site :
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - **le changement de destination des bâtiments**, à condition de respecter leurs caractéristiques architecturales,
  - **La réhabilitation** du patrimoine protégé avec ou sans **changement de destination** des bâtiments dans le volume existant ;

**En outre dans les secteurs concernés par un risque ruissellement sur versant, lorsque l'aléa est faible (Bv) :**

- **Construction autorisée**, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur

### **ARTICLE Ut 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès :**

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

#### **Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

### **ARTICLE Ut 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### ***EAU POTABLE***

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

#### ***ASSAINISSEMENT***

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux usées**

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique, à la topographie du terrain concerné et aux réglementations en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

Le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur.

#### ***ELECTRICITE***

Sauf cas d'impossibilité technique, réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain.

#### ***TELEPHONE – RESEAUX CABLES :***

Sauf cas d'impossibilité technique toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

### **ARTICLE Ut 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, le terrain support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE Ut 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, l'aménagement de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul est autorisé.

Dans l'ensemble de la zone, des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

#### **ARTICLE Ut 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

#### **ARTICLE Ut 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ut 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ut 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au sommet.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

#### **ARTICLE Ut 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

### **1 – Implantation et volume**

#### **Implantation :**

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

✓ le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

✓ la position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.

✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faîtage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.

⇒ Terrain en pente :

✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%,
- 2,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1,5 mètre sur une distance comprise entre 0 et 2 mètres de la limite de propriété.

Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.

✓ les garages devront être au même niveau que la voie, voire au-dessus (en aucun cas en dessous).

✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faîtage principal) devra être prioritairement parallèle ou perpendiculaire à la pente.

#### **Orientation - Volume :**

✓ Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

✓ L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine existante (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).

✓ Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie de volume adaptée à l'échelle générale du bâti avoisinant, à l'exception des équipements collectifs, qui par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

## **2 - Aspect général**

✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

✓ Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.

✓ Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes et si possible de matériaux et coloris sera recherchée avec l'existant pour les façades sur rue.

✓ L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ... Cependant, des extensions de conception contemporaine, en rupture avec le style de la construction d'origine, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet leur intégration dans le site naturel et/ou bâti.

✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

## **ARTICLE Ut 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain d'assiette du projet.

**ARTICLE Ut 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

**ARTICLE Ut 14 –COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

**ARTICLE Ut 15 –PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE Ut 16 –D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**





## **ZONE AUa**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone à vocation d'habitat et de services, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, selon les modalités définies par le règlement et les orientations d'aménagement.**

**La zone AUa est en partie concernée par des risques faibles de mouvement de terrain (Bg) et de ruissellement sur versant (Bv) : se reporter aux documents graphiques et aux dispositions générales du règlement.**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUa sauf stipulations contraires.

### **ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone sont interdites** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les installations classées soumises à déclaration, en dehors de celles admises à l'article AUa2,
- Les dépôts de véhicules,
- Les éoliennes.
- Les antennes relais.
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et caravanning et les habitations légères de loisirs.

### **ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Sont autorisées**, les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

**Sous réserve que les constructions s'intègrent dans une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone, sont admis :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les clôtures,
  - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

**L'opération devra respecter, la servitude pour programme de logement instaurée au titre du b) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme :** la servitude impose la réalisation d'une opération de logements d'au moins 30 logements dont au moins 7 locatifs et au moins 3 logements de petite taille (type T2 et T3) qui pourront être parmi les logements locatifs.

**En outre dans les secteurs concernés par un risque de mouvement/glissement de terrain aléa faible (Bg),**

- **les constructions sont autorisées** sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
- **Affouillement et exhaussement autorisés** sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

**En outre dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement sur versant, lorsque l'aléa est faible (Bv) :**

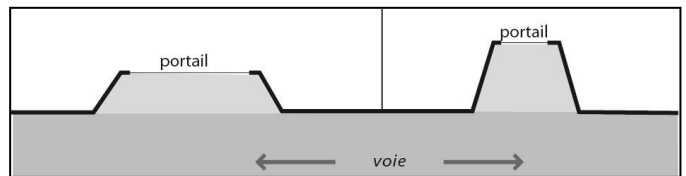
- **Construction autorisée**, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur

### **ARTICLE AUa 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Les accès doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur l'espace privé devant le portail : cette disposition n'est toutefois pas exigée pour les constructions implantées à l'alignement de la voie.



#### Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des cheminements piétons-cycles doivent être prévus à l'intérieur de la zone ainsi que leur liaison avec les voies publiques périphériques.

### **ARTICLE AUa 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

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

## **ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R 1331-2 du Code de la Santé Publique.

### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales générées par les aménagements et constructions devront être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération.

### **ELECTRICITE**

Sauf cas d'impossibilité technique, réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain.

### **TELEPHONE**

Sauf cas d'impossibilité technique toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

## **ARTICLE AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en recul d'au moins 3 mètres vis-à-vis de l'alignement.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

## **ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Cependant, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives quand leur hauteur sur limite est inférieure à 4,5 m.

## **ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non règlementé

## **ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

## **ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à  
- 9 mètres au sommet et R+1 dans l'ensemble de la zone.

## **ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

### **1 – Implantation et volume**

#### **Implantation :**

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

- ⇒ Terrain plat ou en pente très faible :
  - ✓ le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.
  - ✓ la position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.
  - ✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faîtage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.
- ⇒ Terrain en pente :
  - ✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :
    - 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%,
    - 2,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.
  - Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain.
  - Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1,5 mètre sur une distance comprise entre 0 et 2 mètres de la limite de propriété.
  - Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.
  - ✓ les garages devront être au même niveau que la voie, voire au-dessus (en aucun cas en dessous).
  - ✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faîtage principal) devra être prioritairement parallèle ou perpendiculaire à la pente.

### **Orientation - Volume :**

- ✓ Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.
- ✓ L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine existante (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).

## **2 - Aspect général**

- ✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- ✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- ✓ Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.
- ✓ Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes et si possible de matériaux et coloris sera recherchée avec l'existant pour les façades sur rue.
- ✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

## **3 - Façades**

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.
- ✓ Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits.
- ✓ Les volets seront de couleur monochrome.
- ✓ Eléments techniques :
  - Les caissons de volets roulants en saillie en façade sont interdits.
  - Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
  - Climatiseurs et compresseurs : ils ne doivent pas être implantés en façade visible depuis la rue sauf en cas d'impossibilité technique. Une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.

## **4 – Toitures**

- ✓ Les toitures devront être recouvertes de tuile de type canal ou plates. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles.
- ✓ Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %.
- ✓ Les toitures terrasses sont autorisées sous condition de s'intégrer dans le site naturel et/ou bâti.
- ✓ Les panneaux solaires sont autorisés sur les toits à condition de présenter la même pente que celle du toit.
- ✓ Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.
- ✓ L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.
- ✓ Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente maximale est fixée à 10%.

## 5 – Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale. Les annexes métalliques sont interdites.

## 6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ✓ Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :
  - les clôtures en éléments de béton moulé,
  - les brises-vues,
  - les palissades en planche ou en tôle,
  - les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.
- ✓ Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs maximum fixées par ailleurs.
- ✓ Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :
  - soit d'un grillage rigide soudé simple d'une hauteur maximum de 1,6 m.
  - soit, uniquement pour les clôtures implantées dans le sens de la pente : un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage rigide soudé (grillage galvanisé interdit). La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,4 et 1,6 m.
  - les murs de soutènement éventuellement nécessaires ne pourront excéder la hauteur du terrain qu'ils servent à soutenir et pourront être utilisés pour implanter un grillage, ils ne pourront excéder une hauteur de 2 m.

Nota : la hauteur des murs de clôture et de soutènement est comptée à partir du niveau de la voie.

### **ARTICLE AUa 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.

- Constructions à usage d'habitation :
  - Opérations d'aménagement : 1 place de stationnement « visiteur » par lot.
  - Opérations de construction : 1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher.

Des abris ou espaces de stationnement pour les deux roues doivent être prévus en fonction des besoins liés à l'opération.

### **ARTICLE AUa 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations devront de préférence utiliser des essences locales.

- Plantations dans les parties communes :
  - au moins 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements visiteurs
  - au moins 10 % du total de la surface des espaces collectifs des opérations d'aménagement doivent être végétalisés (au minimum engazonnés).
- Plantations sur les parcelles privatives supports des constructions :

- Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.
- Les différentes essences seront mélangées en alternant :
  - les arbustes caducs et les persistants,
  - les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
  - les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.



Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme sur muret ...



... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier ( <i>corylus avellana</i> )
charmille ( <i>carpinus betulus</i> )
fusain ( <i>euonymus alatus</i> )
cornouiller ( <i>cornus alba</i> )
deutzia ( <i>deutzia x</i> )
seringat ( <i>philadelphus</i> )
rosier paysager ( <i>rosa</i> )
lilas ( <i>syringa</i> )

spirée ( <i>spirea</i> )
weigelia ( <i>wegelia</i> )
amelanchier ( <i>amelanchier canadensis</i> )
arbre à perruque ( <i>cotinus coggygria</i> )
érable de Montpellier ( <i>acer monspessulanum</i> )
abelia ( <i>abelia floribunda</i> )
chêne vert ( <i>quercus ilex</i> )

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Sureau ( <i>sambucus</i> )
Aronia ( <i>Aronia grandiflora</i> )
Cornouiller ( <i>Cornus alba</i> )
Viorne obier ( <i>viburnum opulus</i> )

Sorbier des oiseaux ( <i>sorbus aucuparia</i> )
Cornouiller sanguin ( <i>cornus sanguinea</i> )
Amélanchier ( <i>amélanchier canadensis</i> )

**ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

**ARTICLE AUa 15 –PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE AUa 16 –D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



## **ZONE A**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

Elle comprend un secteur **Ah**, correspondant aux secteurs habités de l'espace agricole.

**La zone A est en partie concernée par des risques : se reporter aux documents graphiques et aux dispositions générales du règlement.**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.

---

### **ARTICLE A 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans toute la zone, **sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

**En outre, dans les secteurs concernés par un risque « ZONE MARECAGEUSE » aléas faible (Bi'1) et dans les secteurs concernés par un risque « INONDATIONS EN PIED DE VERSANT OU REMONTEE DE NAPPE » aléas moyen (Bi'1) et faible (Bi'2), sont interdits :**

- les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence ;
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence hors des « espaces urbains centraux », des « espaces prioritaires du confortement urbain » et des « espaces à vocation économique » définis par le schéma directeur de la région grenobloise
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;
- (en Bi'2) - le camping-caravanage ;
- (en Bi'1) - les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau ;
- (en Bi'2) - les aires de stationnement ;

### **ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées** les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**En outre, dans le secteur Ah, sont autorisés :**

- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension),

- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de de la surface de plancher des bâtiments existants à usage d'activités artisanales ou de services dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension) ;
- les annexes –non accolées – aux habitations existantes ce qui inclut notamment les piscines, les garages et les abris de jardin, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie totale des annexes détachées du bâtiment principal (hors piscine) est limitée à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher toutes annexes cumulées comprises.

**En outre, est autorisé le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme**, à condition de respecter leurs caractéristiques architecturales et uniquement pour un usage d'habitation ou d'artisanat sous réserve que l'activité artisanale ne génère pas de nuisance pour le voisinage.

**En outre, dans les secteurs concernés par une trame au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme :**

- tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable,
- en ce qui concerne les éléments bâtis : toute intervention sur ces derniers devra respecter leurs caractéristiques architecturales et constructives.
- les zones humides et le corridor biologique doivent être préservés de tout aménagement risquant dénaturer ces caractéristiques. Est interdit les constructions de toute nature à l'exception des constructions légères (de type abri à animaux) nécessaires à l'exploitation agricole.

**En outre, dans les secteurs concernés par un risque « INONDATION DE PLAINE »** aléa fort et moyen (RI), sont admis sous réserve de respect des prescriptions ci-après :

- en présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :
  - o les exceptions définies aux alinéas a) et f) de l'article 4 du Chapitre I des Dispositions Relatives aux Risques du Titre I respectant les conditions énoncées par cet article ;
  - o les extensions des installations existantes visées au e) de l'article 4 du Chapitre I des Dispositions Relatives aux Risques du Titre I respectant les conditions énoncées par cet article ;
- en l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre, les exceptions définies à l'article 4 du Chapitre I respectant les conditions énoncées par cet article ;
- les travaux prévus aux articles L.211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
  - o aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
  - o aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
  - o approvisionnement en eau,
  - o maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
  - o défense contre les inondations,
  - o lutte contre la pollution,
  - o protection et conservation des eaux souterraines,
  - o protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,
  - o aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;

- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m<sup>2</sup>, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.

#### **Prescriptions applicables aux projets admis en zone de risques RI :**

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 3 du Chapitre I des Dispositions Relatives aux Risques du Titre I, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence ;
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 5 du Chapitre I des Dispositions Relatives aux Risques du Titre I ;
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence ;

**En outre, dans les secteurs concernés par un risque « INONDATION DE PLAINE »** aléas faible et moyen en zone agricole (**RIA1 et RIA2**), sont admis sous réserve de respect des prescriptions ci-après :

- les exceptions définies par l'article 4 du Chapitre I respectant les conditions énoncées à cet article, sauf les changements de destination visant à la création de logements ;
- l'extension limitée du logement existant de l'exploitant agricole, forestier ou maraîcher, pour son occupation personnelle ;
- les projets nouveaux nécessaires au stockage des matériels, équipements, récoltes, liés aux activités agricoles, maraîchères et forestières préexistant sur le lieu de leur implantation ;
- les serres tunnels et leurs équipements ;
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
- les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m<sup>2</sup>, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sans remblaiement ;
- les aménagements et exploitations temporaires à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue ;
- les travaux prévus aux articles L.211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
  - o aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
  - o aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
  - o approvisionnement en eau,
  - o maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
  - o défense contre les inondations,
  - o lutte contre la pollution,
  - o protection et conservation des eaux souterraines,
  - o protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,
  - o aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

#### **Prescriptions applicables aux projets admis en zone de risques RIA1 et RIA2 :**

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 3 du Chapitre I des Dispositions Relatives aux Risques du Titre I, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé au-dessus du niveau de référence ;
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence ;
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 5 du Chapitre I des Dispositions Relatives aux Risques du Titre I ;

en cas de reconstruction totale d'un bâtiment comprenant antérieurement un logement occupé par l'exploitant, le plancher du nouveau logement devra être situé au-dessus du niveau de référence

**En outre, dans les secteurs concernés par un risque « ZONE MARECAGEUSE » aléas faible (Bi'1) et dans les secteurs concernés par un risque « INONDATIONS EN PIED DE VERSANT ou REMONTEE DE NAPPE » aléas moyen (Bi'1) et faible (Bi'2), sont admis sous réserve de respect des prescriptions ci-après :**

**Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article A 1 ci-dessus et sous réserve du respect des prescriptions définies au point B ci-après, notamment :**

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

#### **B - Prescriptions à respecter par les projets admis en secteurs Bi'1 et Bi'2 :**

- les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement ;
- modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence ;
- constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> :
  - c) hors des « espaces urbains centraux », des « espaces prioritaires du confortement urbain » et des « espaces à vocation économique » définis par le SCOT de la région grenobloise : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence
  - d) dans les « espaces urbains centraux », les « espaces prioritaires du confortement urbain » et les « espaces à vocation économique » définis par le SCOT de la région grenobloise : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence ou indication et mise en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (bâtardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au-dessus du niveau de référence
- le RESI, tel que défini à l'article 3 du Titre 1, 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 ;
    - pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
    - pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
    - pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
    - pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 5 du Chapitre I des Dispositions Relatives aux Risques du Titre I ;
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence ;

- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement ;
- (*en Bi'1*) - les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.

**En outre, dans les secteurs concernés par un risque de « CRUES TORRENTIELLES », Aléa faible (Bt),**

**Construction autorisée, sous réserve de respect des prescriptions ci-dessous :**

Le RESI, tel que défini à l'article 3 du Titre 1 des dispositions générales, devra être :

- **inférieur ou égal à 0,30**
  - pour les constructions individuelles et leurs annexes
- **inférieur ou égal à 0,50**
  - pour les permis groupés ;
  - pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
  - pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
  - pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
  - pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au-dessus du terrain naturel ;

Constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> :

- e) hors des « espaces urbains centraux » définis par le SCOT de la région grenobloise : surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au-dessus du terrain naturel ;
- f) dans les « espaces urbains centraux » définis par le SCOT de la région grenobloise : de 0,50 m au-dessus du terrain naturel ou indication et mise en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (ouvrage déflecteur, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au-dessus du niveau de référence ;

Adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.

**Affouillement et exhaussement autorisés uniquement** dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

**En outre, dans les secteurs concernés par un risque de « RUISSELLEMENT SUR VERSANT », Aléa faible (Bv),**

Construction autorisée, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur

**En outre, dans les secteurs concernés par un risque de « MOUVEMENTS/GLISSEMENT DE TERRAIN », Aléa faible (Bg) :**

Construction autorisée sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités,

d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux  
Affouillement et exhaussement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

**En outre, dans les secteurs concernés par un risque de « CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS », Aléa faible (Bp) :**

Construction autorisée

Aires de stationnement autorisées si protection contre l'impact des blocs

**ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**Accès :**

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des voies départementales les accès directs sont limités à un seul par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

**Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

**ARTICLE A 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

***EAU POTABLE***

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

***ASSAINISSEMENT***

**Eaux usées**

Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique, à la topographie du terrain concerné et aux réglementations en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

**Eaux pluviales**

Le rejet doit être prévu sur le tènement et adapté au milieu récepteur.

**ARTICLE A 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, le terrain support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.



## **ARTICLE A 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques et de 10 mètres de l'axe des voies.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et extensions de bâtiments existants, à condition de ne pas réduire le recul existant.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment compromettant la sécurité publique, des dispositions différentes pourront être imposées.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **ARTICLE A 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Ces règles ne sont pas exigées pour les aménagements et extensions de bâtiments existants, à condition de ne pas réduire le recul existant.

## **ARTICLE A 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la hauteur du terrain naturel avant terrassement à l'égout (ouvrages techniques, silos, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à :

- 8 mètres à l'égout pour les constructions à usage d'habitation,
- **12** mètres à l'égout pour les autres constructions.

La hauteur n'est pas réglementée pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies et emprises publiques est limitée à 1 m au maximum. Cette limite ne s'applique pas à la restauration de murs en pierre existants.

## **ARTICLE A 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

### **1 – Implantation et volume**

#### **Implantation :**

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

✓ le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

⇒ Terrain en pente :

✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%,
- 2,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1,5 mètre sur une distance comprise entre 0 et 2 mètres de la limite de propriété.

Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.

✓ les garages devront être au même niveau que la voie, voire au-dessus (en aucun cas en dessous).

✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faîtage principal) devra être prioritairement parallèle ou perpendiculaire à la pente.

#### **Orientation - Volume :**

✓ Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

### **2 - Aspect général**

✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

✓ Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.

✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

### **3 - Façades**

✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.

✓ Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits.

✓ Les volets seront de couleur monochrome.

✓ Pour les constructions à usage agricole : les couleurs claires, réfléchissantes et le blanc sont proscrits pour les façades.

✓ Eléments techniques

- Les caissons de volets roulants en saillie en façade sont interdits.
- Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
- Climatiseurs et compresseurs : ils ne doivent pas être implantés en façade visible depuis la rue sauf en cas d'impossibilité technique. Une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.

#### 4 – Toitures

##### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- ✓ Les toitures devront être recouvertes de tuile de type canal ou plates. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles.
- ✓ Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %.
- ✓ Les toitures terrasses sont autorisées sous condition de s'intégrer dans le site naturel et/ou bâti.

##### **Pour les constructions à usage d'activités agricoles :**

- ✓ Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.
- ✓ Les couvertures en plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdites,
- ✓ Les tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site ; les couleurs vives et les matériaux réfléchissants (tôles galvanisées) sont proscrits.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 40 %.

##### **Pour tous les types de constructions :**

- ✓ les panneaux solaires sont autorisés sur les toits à condition de présenter la même pente que celle du toit.
- ✓ les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.
- ✓ l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.
- ✓ les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente maximale est fixée à 10%.

#### 5 – Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

#### 6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ✓ Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :
  - les clôtures en éléments de béton moulé,
  - les brises-vues,
  - les palissades en planche ou en tôle,
  - les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.
- ✓ Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- ✓ Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :

- soit d'un grillage rigide soudé simple d'une hauteur maximum de 1,6 m.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage rigide soudé (grillage galvanisé interdit). La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,4 et 1,6 m.

et seront obligatoirement doublée d'une haie vive d'essences locales variées.

Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.

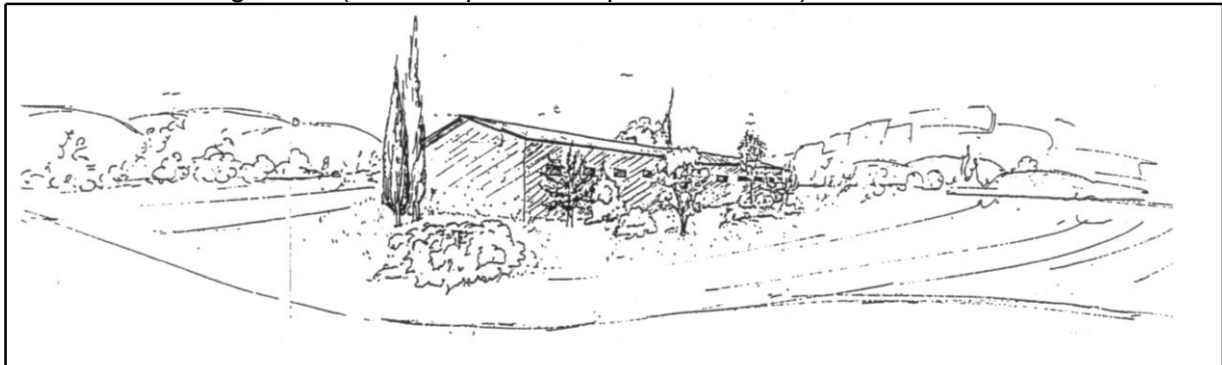
### **ARTICLE A 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

- Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles (dans l'esprit du croquis ci-dessous).



- Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre.

### **ARTICLE A 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 16 – D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**



## **ZONE N**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

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

Elle comprend un **secteur Nh**, correspondant aux secteurs habités de l'espace naturel.

**La zone N est en partie concernée par des risques : se reporter aux documents graphiques et aux dispositions générales du règlement.**

La zone N est en partie concernée par un périmètre de protection de la ressource eau potable, se reporter aux documents graphiques et au rapport de l'hydrogéologue situé en annexe du PLU.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.

### **ARTICLE N 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

**En outre, dans les secteurs concernés par un risque « ZONE MARECAGEUSE » aléas faible (Bi'1) et dans les secteurs concernés par un risque « INONDATIONS EN PIED DE VERSANT OU REMONTEE DE NAPPE » aléas moyen (Bi'1) et faible (Bi'2), sont interdits :**

- les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence ;
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence hors des « espaces urbains centraux », des « espaces prioritaires du confortement urbain » et des « espaces à vocation économique » définis par le schéma directeur de la région grenobloise
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;
- (en Bi'2) - le camping-caravanage ;
- (en Bi'1) - les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau ;
- (en Bi'2) - les aires de stationnement ;

### **ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Dans l'ensemble de la zone**, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

**En outre, dans le secteur Nh**, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension limitée à 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU des constructions existantes et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux (cette limite de 250 m<sup>2</sup> étant appréciée pour chaque ensemble bâti d'un seul tenant, même s'il comprend plusieurs corps de bâtiment accolés).
- Les constructions à usage d'annexes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> et de piscines, à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à proximité immédiate.
- Le changement de destination à destination de l'habitat ou de l'artisanat des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est admis dans les limites du volume existant et dans la limite totale de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition de ne pas concerner un bâtiment à ossature légère, à ossature métallique, ou un bâtiment d'élevage industriel.

**En outre, dans les secteurs concernés par une trame au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme :**

- tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable,
- en ce qui concerne les éléments bâtis : toute intervention sur ces derniers devra respecter leurs caractéristiques architecturales et constructives.
- les zones humides et le corridor biologique doivent être préservés de tout aménagement risquant dénaturer ces caractéristiques. Est interdit les constructions de toute nature à l'exception des constructions légères (de type abri à animaux) nécessaires à l'exploitation agricole.

**En outre, pour les parcelles concernées par le périmètre de protection de la ressource en eau potable, se reporter aux prescriptions du rapport de l'hydrogéologue situé en annexe du PLU.**

**En outre, dans les secteurs concernés par un risque « INONDATION DE PLAINE » aléa fort et moyen (RI), sont admis sous réserve de respect des prescriptions ci-après :**

- en présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :
  - les exceptions définies aux alinéas a) et f) de l'article 4 du Chapitre I des Dispositions Relatives aux Risques du Titre I respectant les conditions énoncées par cet article ;
  - les extensions des installations existantes visées au e) de l'article 4 du Chapitre I des Dispositions Relatives aux Risques du Titre I respectant les conditions énoncées par cet article ;
- en l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre, les exceptions définies à l'article 4 du Chapitre I respectant les conditions énoncées par cet article ;
- les travaux prévus aux articles L.211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
  - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
  - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
  - approvisionnement en eau,
  - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
  - défense contre les inondations,
  - lutte contre la pollution,
  - protection et conservation des eaux souterraines,



- protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,
  - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
  - les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
  - sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m<sup>2</sup>, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.

#### **Prescriptions applicables aux projets admis en zone de risques RI :**

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 3 du Chapitre I des Dispositions Relatives aux Risques du Titre I, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence ;
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 5 du Chapitre I des Dispositions Relatives aux Risques du Titre I ;
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence ;

**En outre, dans les secteurs concernés par un risque « ZONE MARECAGEUSE » aléas faible (Bi'1) et dans les secteurs concernés par un risque « INONDATIONS EN PIED DE VERSANT ou REMONTEE DE NAPPE » aléas moyen (Bi'1) et faible (Bi'2), sont admis sous réserve de respect des prescriptions ci-après :**

#### **Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article A 1 ci-dessus et sous réserve du respect des prescriptions définies au point B ci-après, notamment :**

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

#### **B - Prescriptions à respecter par les projets admis en secteurs Bi'1 et Bi'2 :**

- les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement ;
- modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence ;
- constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> :
  - e) hors des « espaces urbains centraux », des « espaces prioritaires du confortement urbain » et des « espaces à vocation économique » définis par le SCOT de la région grenobloise : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence
  - f) dans les « espaces urbains centraux », les « espaces prioritaires du confortement urbain » et les « espaces à vocation économique » définis par le SCOT de la région grenobloise : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence ou indication et mise en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (bâtardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au-dessus du niveau de référence.
- le RESI, tel que défini à l'article 3 du Titre 1, 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 ;
  - pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
  - pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
  - pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
  - pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 5 du Chapitre I des Dispositions Relatives aux Risques du Titre I ;
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence ;
- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement ;
- (*en Bi'1*) - les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.

**En outre, dans les secteurs concernés par un risque de « CRUES TORRENTIELLES », Aléa faible (Bt),**

**Construction autorisée, sous réserve de respect des prescriptions ci-dessous :**

Le RESI, tel que défini à l'article 3 du Titre 1 des dispositions générales, devra être :

- **inférieur ou égal à 0,30**
  - pour les constructions individuelles et leurs annexes
- **inférieur ou égal à 0,50**
  - pour les permis groupés ;
  - pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
  - pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
  - pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
  - pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au-dessus du terrain naturel ;

Constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> :

- g) hors des « espaces urbains centraux » définis par le SCOT de la région grenobloise : surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au-dessus du terrain naturel ;
- h) dans les « espaces urbains centraux » définis par le SCOT de la région grenobloise : de 0,50 m au-dessus du terrain naturel ou indication et mise en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (ouvrage déflecteur, cuvelage étanche, etc.) permettant

d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au-dessus du niveau de référence ;

Adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.

**Affouillement et exhaussement autorisés uniquement** dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

**En outre, dans les secteurs concernés par un risque de « RUISSELLEMENT SUR VERSANT », Aléa faible (Bv),**

Construction autorisée, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur

**En outre, dans les secteurs concernés par un risque de « MOUVEMENTS/GLISSEMENT DE TERRAIN », Aléa faible (Bg) :**

Construction autorisée sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux

Affouillement et exhaussement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

**En outre, dans les secteurs concernés par un risque de « CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS », Aléa faible (Bp) :**

Construction autorisée

Aires de stationnement autorisées si protection contre l'impact des blocs

### **ARTICLE N 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des voies départementales les accès directs sont limités à un par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

### **ARTICLE N 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

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

#### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique, à la topographie du terrain concerné et aux réglementations en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collectif. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur le tènement et adapté au milieu récepteur selon l'avis des services responsables.

## **ARTICLE N 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, le terrain support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques et de 10 mètres de l'axe des voies.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et extensions de bâtiments existants, à condition de ne pas réduire le recul existant.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **ARTICLE N 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Ces règles ne sont pas exigées pour les aménagements et extensions de bâtiments existants, à condition de ne pas réduire le recul existant.

## **ARTICLE N 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du

bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au sommet.

La hauteur n'est pas règlementée pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies et emprises publiques est limitée à 1 m au maximum. Cette limite ne s'applique pas à la restauration de murs en pierre existants.

## **ARTICLE N 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

### **1 – Implantation**

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

✓ le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

✓

⇒ Terrain en pente :

✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%,
- 2,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1,5 mètre sur une distance comprise entre 0 et 2 mètres de la limite de propriété.

Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.

### **2 - Aspect général**

✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

✓ Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.

✓ L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ... Cependant, des extensions de conception contemporaine, en rupture avec le style de la construction d'origine, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet leur intégration dans le site naturel et/ou bâti.

✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

### 3 - Façades

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.
- ✓ Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits.
- ✓ Les volets seront de couleur monochrome.
- ✓ Eléments techniques :
  - Les caissons de volets roulants en saillie en façade sont interdits.
  - Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
  - Climatiseurs et compresseurs : ils ne doivent pas être implantés en façade visible depuis la rue sauf en cas d'impossibilité technique. Une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.

### 4 – Toitures

#### Pour les constructions à usage d'habitation :

- ✓ Les toitures devront être recouvertes de tuile de type canal ou plates. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles.
- ✓ Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %.
- ✓ Les toitures terrasses sont autorisées à condition de s'intégrer dans le site naturel et/ou bâti.

#### Pour tous les types de constructions :

- les panneaux solaires sont autorisés sur les toits à condition de présenter la même pente que celle du toit.
- les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.
- l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.
- les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente maximale est fixée à 10%.

### 5 – Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale. Les annexes métalliques sont interdites.

### 6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ✓ Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :
  - les clôtures en éléments de béton moulé,
  - les brises-vues,
  - les palissades en planche ou en tôle,
  - les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.
- ✓ Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- ✓ Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs maximum fixées par ailleurs.
- ✓ Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :
  - soit d'un grillage rigide soudé simple d'une hauteur maximum de 1,6 m.
  - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage rigide soudé (grillage galvanisé interdit). La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,4 et 1,6 m.

et seront obligatoirement doublée d'une haie vive d'essences locales variées.

Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.

## **ARTICLE N 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

## **ARTICLE N 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales (platanes, tilleuls, noyers, ...), conformément à la tradition locale.

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.



Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme sur muret ...



... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection.

- Les différentes essences seront mélangées en alternant :
  - les arbustes caducs et les persistants,
  - les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
  - les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier ( <i>corylus avellana</i> )
charmille ( <i>carpinus betulus</i> )
fusain ( <i>euonymus alatus</i> )
cornouiller ( <i>cornus alba</i> )
deutzia ( <i>deutzia x</i> )
seringat ( <i>philadelphus</i> )
rosier paysager ( <i>rosa</i> )
lilas ( <i>syringa</i> )

spirée ( <i>spirea</i> )
weigelia ( <i>wegelia</i> )
amelanchier ( <i>amelanchier canadensis</i> )
arbre à perruque ( <i>cotinus coggygria</i> )
érable de Montpellier ( <i>acer monspessulanum</i> )
abelia ( <i>abelia floribunda</i> )
chêne vert ( <i>quercus ilex</i> )

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Sureau ( <i>sambucus</i> )
Aronia ( <i>ARonia grandiflora</i> )
Cornouiller ( <i>Cornus alba</i> )
Viorne obier ( <i>viburnum opulus</i> )

Sorbier des oiseaux ( <i>sorbus aucuparia</i> )
Cornouiller sanguin ( <i>cornus sanguinea</i> )
Amélanchier ( <i>amélanchier canadensis</i> )

## **ARTICLE N 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.



## **TITRE VI - DEFINITIONS**



## **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL**

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

## **AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme). Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

## **ALIGNEMENT**

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

## **AMENAGEMENT**

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

## **ANNEXE**

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

Les annexes\* sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

## **CARAVANE**

Est considéré comme caravane, un véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

## **CARRIERE**

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

## **CHANGEMENT D'AFFECTION**

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

## **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

## **CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL**

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

## **CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF**

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

## **CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT**

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de

construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

### **DEPOTS DE VEHICULES**

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),

Au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

### **EMPRISE AU SOL**

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

### **EMPLACEMENT RESERVE**

Voir annexe n° 1.

### **EXTENSION**

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

### **GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES**

Voir dépôts de véhicules.

### **HAUTEUR**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

## **IMPASSE**

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

## **INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)**

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

## **OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS**

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

## **PARCS D'ATTRACTIONS**

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à permis d'aménager dans le cas où leur surface est supérieure à 2 ha.

## **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME**

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre. Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-3 du C.U. sauf si le PLU en dispose autrement.

## **REJET DES EAUX DE PISCINES**

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :

*« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.*

*L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.*

*Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.*

*Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »*

## **SURFACE DE PLANCHER**

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

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de planchers sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- d) Des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- e) Des surfaces de plancher des locaux à usage de cave ou de cellier et ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur, des locaux techniques à usage commun nécessaires au fonctionnement technique d'un ou plusieurs bâtiments, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- f) De la surface de plancher des volumes vitrés non habitables permettant l'utilisation du rayonnement solaire, au sens de l'article R. 111-10 de code de la construction et de l'habitation.





## **TITRE VII - ANNEXE**



## ***Annexe 1 : Emplacements réservés***

**Référence : Article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.**

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante).

## **Schéma récapitulatif de la procédure de mise en demeure d'acquérir**

	0	1 an	2 ans
Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune	Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an		
Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé	Acquisition de terrains		Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir
Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :	Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir		Transfert de la propriété
	Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an		
		Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peuvent saisir le juge de l'expropriation	
	Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE		
	La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit	Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé	
		Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé	