

# SAINT-PAUL-DE-VARCES (38760) PLAN LOCAL D'URBANISME

## RÈGLEMENT

### SOMMAIRE

<b>TITRE I. Dispositions générales applicables au territoire couvert par le PLU</b>		<b>p. 3</b>
I.1 - Glossaire	p. 3	
<b>TITRE II. Dispositions applicables aux zones urbaines</b>		<b>p. 7</b>
III.1 - Dispositions applicables à la zone Ua	p. 9	
III.2 - Dispositions applicables à la zone Ub	p. 19	
III.3 - Dispositions applicables à la zone Uc	p. 29	
<b>TITRE III. Dispositions applicables aux zones agricoles</b>		<b>p. 39</b>
IV.1 - Dispositions applicables à la zone A	p. 41	
<b>TITRE IV. Dispositions applicables aux zones naturelles</b>		<b>p. 51</b>
IV.1 - Dispositions applicables à la zone N	p. 53	
<b>TITRE V Dispositions relatives aux risques naturels</b>		<b>p. 63</b>



## TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU

### I. 1 - GLOSSAIRE

#### **Artisanat**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

#### **Alignement** (article L.112-1 du Code de la Voirie Routière)

« L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine. »

#### **Annexes**

Constitue une annexe, toute construction accessoire à un bâtiment principal (existant ou projeté) sur une même unité foncière (piscine, véranda, garage, abri de jardin, abri bois, etc.).

#### **Coefficient d'emprise au sol (CES) et emprise au sol d'une construction**

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

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

Sont exclus de l'emprise au sol, les pergolas et les balcons dans la limite de 3m de profondeur, les piscines non couvertes, les locaux de stockage des déchets ménagers, ainsi que les ouvrages en sous-sol et les terrasses dont la hauteur n'excède pas 0,60m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Le Coefficient d'emprise au sol d'une construction est le rapport entre l'emprise au sol de cette construction et la surface du terrain sur laquelle elle est implantée.

#### **Commerce**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes.

#### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Elles recouvrent, d'une part, les constructions et installations nécessaires aux activités d'intérêt général prises en charge par une personne publique ou sous son contrôle, et, d'autre part, les constructions et installations assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif de la population.

Elles correspondent notamment aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les maisons de retraite médicalisées ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) ;
- etc.

### **Emprise d'une voie publique**

L'emprise d'une voie publique désigne la surface du terrain appartenant à la collectivité publique et affectée à une voie de circulation ; elle correspond à l'ensemble composé par la chaussée, les accotements ou trottoirs éventuels, les fossés ou caniveaux et les talus.

### **Équipements techniques de superstructure**

Éléments mineurs d'équipement techniques des constructions : cheminées, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, etc. Ces éléments ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs maximales.

### **Entrepôt**

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

### **Habitation**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

### **Hauteurs**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux, appelé aussi « *terrain naturel* », jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, équipements techniques de superstructure exclus.

Dans certaines zones et/ou pour certains types de constructions, le règlement distingue 2 hauteurs maximales :

- hauteur de 1er rang (H1) : hauteur mesurée sur la périphérie d'une construction. Dans le cas d'une toiture en pente, il s'agit de la hauteur « à l'égout » qui est mesurée en bas de pente au droit des murs extérieurs de la construction ; les pignons des toitures en pente ne sont pas pris en compte dans la hauteur de 1er rang. Dans le cas de toits terrasses, il s'agit de la hauteur mesurée à l'acrotère ou à la corniche de façade. Dans le cas de terrasses accessibles, de balcons ou de loggias, il s'agit de la hauteur des parties pleines des garde-corps.
- hauteur hors tout (H2) : hauteur totale de la construction (= hauteur au faîtage, dans le cas d'une toiture en pente).

Lorsque le règlement ne porte qu'une seule indication de hauteur maximale, il s'agit de la hauteur hors tout.

### **Hébergement hôtelier**

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme.

### **Industrie**

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

---

### **Recul**

Le recul d'une construction est un retrait de cette construction par rapport à une limite de propriété (publique ou privée).

### **Saillies**

Sauf disposition contraire précisée dans le règlement, « aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies. » (article L112-5 du Code de la voirie routière).

### **Servitudes d'utilité publique**

La servitude d'utilité publique est une limitation de la propriété dans un but d'intérêt général. Elle peut résulter de législations indépendantes du Code de l'urbanisme comme par exemple les servitudes relatives à la conservation du patrimoine, à l'utilisation de certaines ressources ou à la sécurité ou salubrité publique (monuments historiques, passage de canalisations d'eau ou de gaz...).

L'ensemble de ces servitudes, annexées au PLU, est identifié dans une liste établie par décret (article R126-1 du Code de l'urbanisme).

### **Surface de plancher de la construction (SPC)**

La Surface de plancher de la construction (SPC) constitue l'assiette du calcul du Coefficient du sol (COS) et remplace de droit la Surface hors œuvre nette (SHON) et la Surface hors œuvre brute (SHOB) depuis l'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, traduite à travers les articles L 112-1, R 112-1 et R 112-2 du Code de l'urbanisme.

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

- 1/ des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2/ des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3/ des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- 4/ des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5/ des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6/ des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7/ des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8/ d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Tènement foncier (ou unité foncière)**

Un tènement foncier (ou unité foncière) est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Le tènement foncier constitue l'unité foncière d'application du droit des sols.

Lorsque qu'un terrain privé est traversé par une voie publique, les parcelles situées de part et d'autre de cette dernière forment autant de tènements ou d'unités foncières distinctes.

### **Voie privée**

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, ...).



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

- II.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua
- II.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub
- II.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uc



## **II.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua**

### **Caractère de la zone**

(cf. RAPPORT DE PRÉSENTATION Partie 3)

**La zone Ua** correspond aux parties agglomérées les plus denses de la commune (le centre-bourg) qui sont à préserver pour leur qualité architecturale et dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche de celle des constructions existantes. La zone Ua est destinée à l'habitation ainsi qu'aux activités compatibles (commerces, bureaux, activités artisanales) et aux équipements publics.

### **Risques naturels**

Certains terrains situés dans la zone peuvent être concernés par des risques naturels ; toute construction ou toute occupation du sol doit prendre en compte les aléas et les risques connus, et s'en protéger.

Le Règlement graphique (plan de zonage) fait apparaître par 2 trames distinctes les secteurs inconstructibles et ceux soumis à des prescriptions particulières, avec des indices correspondant à la nature et au niveau des aléas concernés. Les prescriptions d'urbanisme relatives aux différents risques observés sur la commune sont regroupées sous forme de fiches dans le Titre V du présent règlement.

Il est également nécessaire de prendre en compte les dispositions de la Carte R111-3 qui, selon l'arrêté du 28 décembre 1993, a valeur de servitude d'utilité publique et s'applique directement. La Carte R111-3 figure en ANNEXES du présent règlement.

Se référer également aux documents figurant en DOCUMENTS INFORMATIFS (Carte d'aléas, Cahier des prescriptions spéciales) du PLU, ainsi qu'à tout document opposable ou informatif connu à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

### **Zonage d'assainissement**

Le Règlement graphique précise les secteurs des différentes zones situés en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement réglementaire. Les constructions situées en zone d'assainissement collectif doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les installations classées soumises à autorisation ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...) ;
- 2 - les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie et à l'exploitation agricole ou forestière ;
- 3 - l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- 4 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 5 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- 6 - l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

## **Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Ua 1 et celles soumises aux conditions suivantes :

- 1 - les commerces s'ils sont réalisés en rez-de-chaussée des constructions et si leur surface de vente ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup> ;
- 2 - les extensions des bâtiments à usage artisanal, à condition qu'elles n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- 3 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;
- 4 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont enterrés et nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles ;
- 3 - les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
- 5 - les abris de jardins ou garages s'ils constituent une annexe à une habitation.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ua 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Dispositions générales**

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

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

#### **Dispositions particulières**

La délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable peut être subordonnée :

- à la réalisation de dispositifs évitant l'encombrement même temporaire des emprises publiques ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise suffisante pour intégrer des aménagements piétons/cycles assurant des liaisons avec leur environnement.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

## **Article Ua 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau

### **Assainissement**

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectif ou individuel et les modalités de raccordement.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau

#### **1 - Eaux usées domestiques**

Conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions du service responsable.

#### **2 - Eaux usées non domestiques :**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à la réglementation. Les rejets sont par ailleurs soumis aux prescriptions du service responsable.

#### **3 - Eaux pluviales**

Les constructions et occupations du sol doivent respecter les prescriptions du règlement du service responsable de l'assainissement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4 - Piscines**

Le rejet des eaux de vidange des piscines et bassins doit respecter les prescriptions du service responsable.

#### **5 - Ruisseaux, fossés**

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts ni détournés, sauf impératifs techniques.

#### **6 - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines**

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

### **Electricité et éclairage extérieur collectif**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau

Le réseau d'éclairage collectif devra être enterré.

### **Téléphone et réseaux numériques**

Les réseaux téléphoniques ou numériques et les branchements seront enterrés.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau

### Déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs de collecte des déchets conformes aux prescriptions du service responsable.

### **Article Ua 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

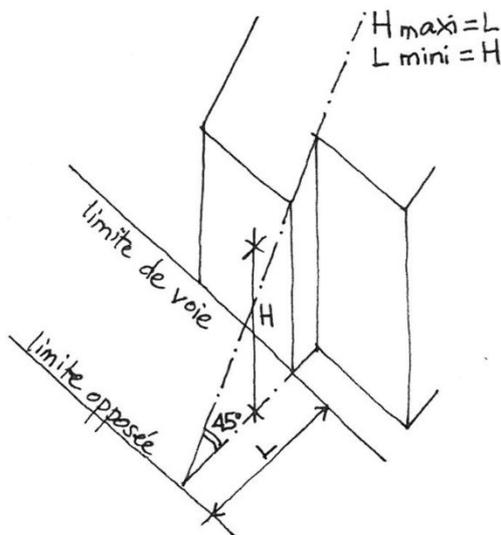
Sans objet.

### **Article Ua 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

#### Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite opposée de la voie, au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points (voir schéma 1).



#### **Schéma 1 – Implantation par rapport à la limite opposée de la voie, avec ou sans recul**

Les saillies et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits, hormis les dépassées de toiture au-dessus d'une hauteur de 4,50 m par rapport à la voie.

#### Dispositions particulières

##### 1- Transformation de constructions existantes

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

## 2 - Ouvrages techniques

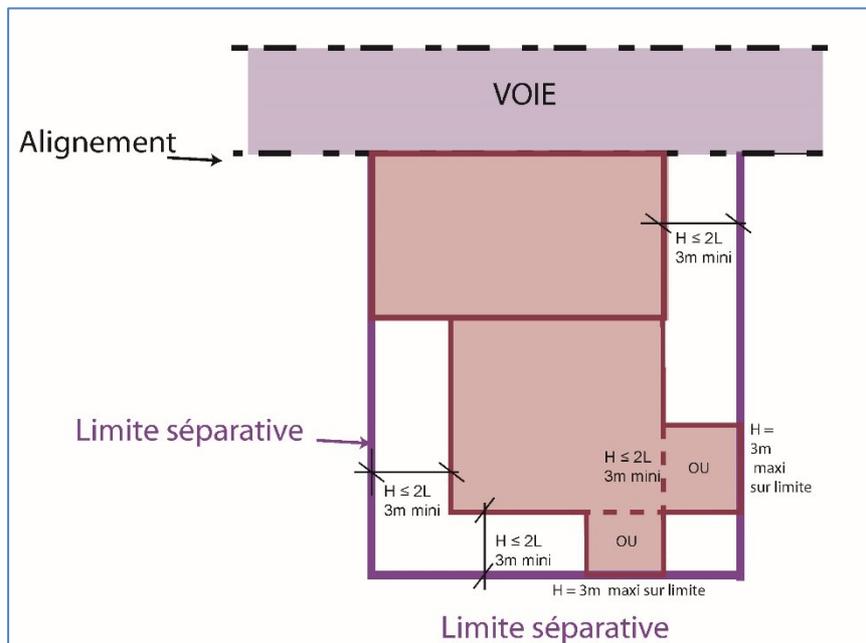
Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

### **Article Ua 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives dans le respect de l'article 10;
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$  avec 3 m. mini.)

Illustration des règles ci-dessus :



### **3 - Dispositions particulières**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Constructions jointives en plan et en niveau : La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

### **Article Ua 8 - Implantation de constructions sur un même terrain**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions réalisées sur un même terrain. .

### **Article Ua 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de CES (Coefficient d'emprise au sol) maximal.

L'extension des constructions existantes et la construction d'annexes est autorisée dans la limite maximale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire pour toutes les annexes.

## **Article Ua 10 - Hauteur des constructions**

### **Hauteur relative (par rapport aux limites de parcelles)**

La hauteur ne devra pas dépasser :

- Constructions implantées en limite : 3 m pour les constructions principales, 2,50 pour les annexes
- Constructions implantées en retrait :  $H \leq 2L$

### **Hauteur maximale :**

Constructions principales :

- -8,50m à l'égout du toit
- -11m au faitage

Annexes :

- -3 m à l'égout du toit
- -4,5 m au faitage

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces constructions et installations.

## **Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions**

### **Dispositions générales**

Article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Pour les constructions existantes, on cherchera à conserver leurs caractéristiques (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) ainsi que les éléments significatifs et remarquables de l'architecture traditionnelle.

Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble.

## **Dispositions particulières**

### **1 - Constructions existantes :**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées ;
- si des éléments significatifs et remarquables de l'architecture traditionnelle sont altérés ou détruits ;
- si des éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations.

### **2 - Constructions nouvelles :**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions, ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les extensions d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si, dans le cas de toitures en pente, elles ne sont pas à deux pans au minimum et d'une pente comprise entre 40% et 80%, et si les dépassées de toiture ne sont pas comprises entre 0,50m et 1m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites) ;
- si, dans le cas des toitures en pente et hormis les toitures translucides et les capteurs solaires, les toitures ne sont pas de couleur rouge vieilli ou ocre ;
- si, dans le cas de toits terrasses, ils ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment, ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural représentant plus de 20% de l'emprise au sol, ou ne sont pas végétalisés ;
- si les façades sont de teinte claire ou vive ;
- si les volets sont de teinte vive ;
- si les annexes ne sont pas traitées en harmonie avec les constructions principales.

### **3 - Remblais et déblais**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si la hauteur des remblais est supérieure à 1,50 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées.

### **4 - Clôtures**

Le marquage des limites par rapport aux voies publiques doit contribuer à la création d'un ensemble à caractère ouvert.

Afin de concilier ce caractère ouvert et l'intimité des parcelles, les clôtures sont assurées par une haie constituée de préférence d'essences régionales et variées complétée ou non par un mur bahut éventuellement surmonté d'un grillage à larges mailles laissant le passage à la végétation et à la micro faune pour favoriser la biodiversité. La hauteur maximale du mur bahut est fixée à 0,5 mètres.

Un dispositif à claire voie, réalisé en bois aussi simplement que possible, filtrant la vue et laissant passer la végétation et la micro faune, peut remplacer le grillage.

En l'absence de mur bahut, le grillage ou le dispositif à claire-voie s'élèvent depuis le sol.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Tous les murs et murets de clôture doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments.

Sont interdits :

- Les éléments préfabriqués en béton dit « décoratif » pour clôture et piliers de portail,
- Les brises vue et écrans visuels en plastiques, raphias, canisse, fibre de verre et tous matériaux factices,

- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité qu'elle soit permanente ou saisonnière.

## **Portails**

Pour les maisons individuelles, les portails peuvent être implantés en limite de parcelle privée en bordure de la voie publique pour autant que la largeur utile de cette dernière permette, au droit du portail, les manœuvres nécessaires d'entrée et sortie des véhicules.

### 5 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à des dispositions particulières.

## **Article Ua 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### Stationnement automobile

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

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

1 - Constructions à usage d'habitation : 1 place (dont au moins 50% couverte) par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de la construction (SPC) de logement, sauf dans le cas d'extension de logements existants sans création de nouveaux logements, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ; 1 place par logement dans le cas de logements locatifs sociaux.

2 - Hébergement hôtelier : 1 place (dont au moins 50% couverte) par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de la construction (SPC) ;

3 - Constructions à usage commercial : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente, sauf dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ;

4 - Constructions à usage artisanal ou de bureaux : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de la construction (SPC) de bureaux ;

5 - Les entrepôts de stockage ne sont pas soumis à obligation minimale.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre.

L'aménagement des constructions existantes sans augmentation des Surfaces de plancher de la construction (SPC) n'est pas soumis à une obligation de réalisation d'emplacements de stationnement.

### Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser.

### Stationnement des cycles :

Selon destination des locaux, il doit être prévu des emplacements pour le stationnement des cycles à hauteur de :

- pour les logements : 1 place couverte par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de la construction (SPC) de logement créée ;

- pour les locaux à usage de bureaux 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de la construction (SPC) de bureaux créée ;

- pour les locaux à usage commercial : 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente, sauf dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ;
- pour les autres types de fonctions : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de la construction (SPC) créée.

### **Article Ua 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.  
Les haies et plantations seront réalisées avec des essences variées ; en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce (*monospécifiques*) sont interdites.

## **SECTION III - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS**

### **Article Ua 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé d'obligations supérieures aux normes nationales en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

### **Article Ua 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cas d'opérations d'aménagement, chaque parcelle devra être équipée pour l'accès aux réseaux de communications numériques à très haut débit existantes ou futures.



## II. 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub

### **Caractère de la zone**

(cf. RAPPORT DE PRÉSENTATION Partie 3)

**La zone Ub** correspond aux parties de la commune qui sont à développer en continuité des zones agglomérées existantes et dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité moyenne. La zone Ub est destinée à l'habitation ainsi qu'aux activités compatibles (commerces, bureaux, activités artisanales) et aux équipements publics.

### **Risques naturels**

Certains terrains situés dans la zone peuvent être concernés par des risques naturels ; toute construction ou toute occupation du sol doit prendre en compte les aléas et les risques connus, et s'en protéger.

Le Règlement graphique (plan de zonage) fait apparaître par 2 trames distinctes les secteurs inconstructibles et ceux soumis à des prescriptions particulières, avec des indices correspondant à la nature et au niveau des aléas concernés. Les prescriptions d'urbanisme relatives aux différents risques observés sur la commune sont regroupées sous forme de fiches dans le Titre V du présent règlement.

Il est également nécessaire de prendre en compte les dispositions de la Carte R111-3 qui, selon l'arrêté du 28 décembre 1993, a valeur de servitude d'utilité publique et s'applique directement. La Carte R111-3 figure en ANNEXES du présent règlement.

Se référer également aux documents figurant en DOCUMENTS INFORMATIFS (Carte d'aléas, Cahier des prescriptions spéciales) du PLU, ainsi qu'à tout document opposable ou informatif connu à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

### **Zonage d'assainissement**

Le Règlement graphique précise les secteurs des différentes zones situés en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement réglementaire. Les constructions situées en zone d'assainissement collectif doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

### **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Un secteur de la zone Ub est soumis à une Orientation d'aménagement et de programmation :

- OAP 1 : le Villarey

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les installations classées soumises à autorisation ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...) ;
- 2 - les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt ;
- 3 - l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- 4 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 5 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- 6 - l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
- 7 - les commerces d'une surface de vente supérieure à 200 m<sup>2</sup>.

## **Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Ua 1 et celles soumises aux conditions suivantes :

- 1- Dans l'OAP n° 1 du Villarey, les programmes de logement sont autorisés à condition de comporter 20 % de logement locatif social ;
- 2 - les commerces s'ils sont réalisés en rez-de-chaussée des constructions et si leur surface de vente ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> ;
- 3 - les extensions des bâtiments à usage artisanal, à condition qu'elles n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- 4 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;
- 5 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont enterrés et nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles ;
- 6 - les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
- 7 - les abris de jardins ou garages s'ils constituent une annexe à une habitation.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ub 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Dispositions générales**

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

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

#### **Dispositions particulières**

La délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable peut être subordonnée :

- à la réalisation de dispositifs évitant l'encombrement même temporaire des emprises publiques ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise suffisante pour intégrer des aménagements piétons/cycles assurant des liaisons avec leur environnement.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas à l'OAP Villarey. Dans ce secteur, les dispositions applicables sont celles prévues par l'OAP n°1.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

#### **Article Ub 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

##### **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau.

##### **Assainissement**

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectif ou individuel et les modalités de raccordement.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau

Dans le secteur couvert par l'OAP n°1 du Villarey les constructions seront raccordées à l'assainissement collectif.

##### **1 - Eaux usées domestiques**

Conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions du service responsable.

##### **2 - Eaux usées non domestiques :**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à la réglementation. Les rejets sont par ailleurs soumis aux prescriptions du service responsable.

##### **3 - Eaux pluviales**

Les constructions et occupations du sol doivent respecter les prescriptions du règlement du service responsable de l'assainissement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### **4 - Piscines**

Le rejet des eaux de vidange des piscines et bassins doit respecter les prescriptions du service responsable.

##### **5 - Ruisseaux, fossés**

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts ni détournés, sauf impératifs techniques.

##### **6 - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines**

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

##### **Electricité et éclairage extérieur collectif**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau

Le réseau d'éclairage collectif devra être enterré.

### Téléphone et réseaux numériques

Les réseaux téléphoniques ou numériques et les branchements seront enterrés.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau

### Déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs de collecte des déchets conformes aux prescriptions du service responsable.

### **Article Ub 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

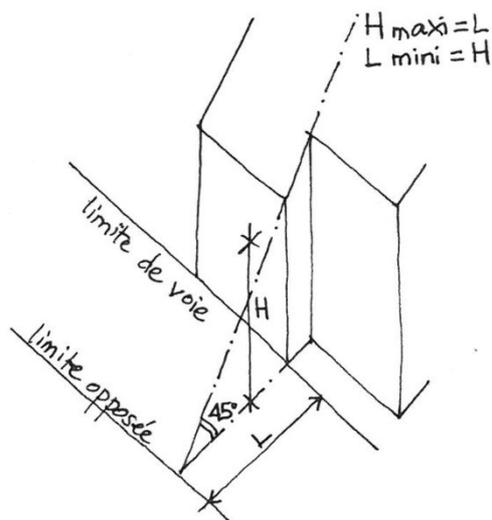
Sans objet.

### **Article Ub 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

#### Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite opposée de la voie, au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ( $H \leq L$  voir schéma 1).



#### **Schéma 1 – Implantation par rapport à la limite opposée de la voie, avec ou sans recul**

Les saillies et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits, hormis les dépassées de toiture au-dessus d'une hauteur de 4,50 m par rapport à la voie.

#### Dispositions particulières

##### 1- Transformation de constructions existantes

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

##### 2 - Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

### 3 - Dans le secteur couvert par l'OAP n°1 du Villarey :

Le long du chemin St Ange, les dispositions générales ne s'appliquent pas ; les constructions peuvent être implantées en limite, dans le respect de la hauteur fixée à l'article 10.

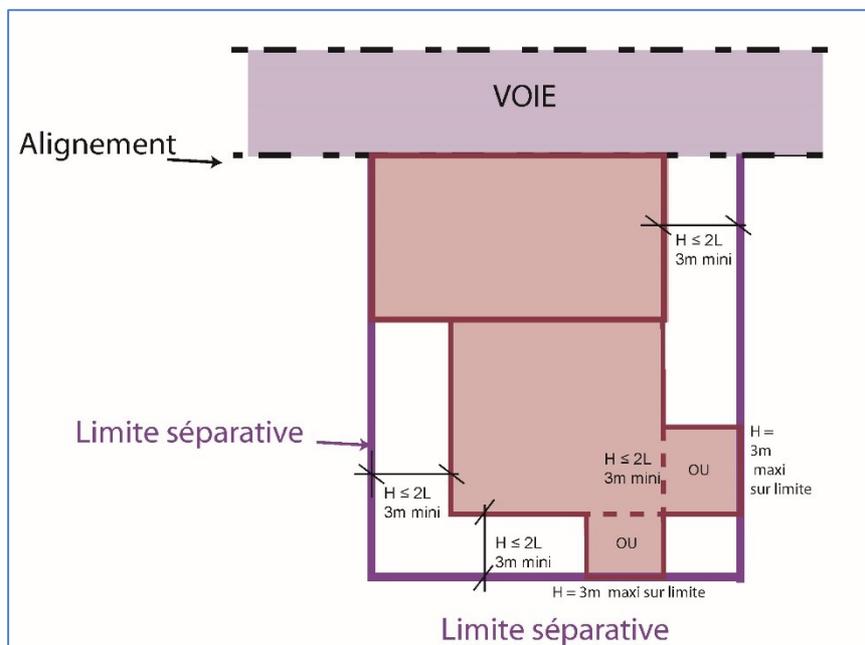
## **Article Ub 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives dans le respect de l'article 10
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$  avec 3 m. mini.)

**Illustration des règles ci-dessus :**



### **Dispositions particulières**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Constructions jointives en plan et en niveau : La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

## **Article Ub 8 - Implantation de constructions sur un même terrain**

L'implantation des constructions nouvelles doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace, afin de prévoir et préserver d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions et de leurs usages.

L'implantation des constructions sur une même propriété doit s'effectuer selon les principes suivants :

- Constituer des espaces privatifs bien identifiés, assurant un maximum d'intimité, de tranquillité, d'ensoleillement, de cadrage des vues
- Participer à la constitution d'un ensemble urbain intégré dans son environnement, adapté à l'implantation et à la nature des constructions voisines

Une distance de 4 m pourra être imposée entre deux constructions non contiguës, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Les annexes ne sont pas concernées par la mesure précédente.

Dans le secteur du Villarey, OAP n° 1, l'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas règlementée.

### **Article Ub 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de CES (Coefficient d'emprise au sol) maximal.

### **Article Ub 10 - Hauteur des constructions**

#### **Dispositions générales**

##### **Hauteur des constructions principales**

Hauteurs relatives (par rapport aux limites séparatives):

Constructions en limite :  $H_{max} = 3m$

Constructions en retrait :  $H \leq 2L$

Hauteurs maximales :

- 8 m à l'égout de toiture
- 11 m au faitage.

##### **Hauteur des annexes :**

Hauteurs relatives (par rapport aux limites séparatives):

Constructions en limite :  $H_{max} = 2.50m$

Constructions en retrait :  $H \leq 2L$

Hauteurs maximales :

- 3 m à l'égout
- 4,5 m au faitage

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général : Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces constructions et installations.

## **Dispositions particulières**

### **Dispositions particulières pour le Villarey 1**

#### Hauteurs relatives (par rapport aux limites séparatives):

Constructions en limite : Hmax = 6m

Constructions en retrait :  $H \leq 2L$

#### Hauteurs maximales :

- 13 m au faitage
- 10 m l'égout du toit

### **Dispositions particulières pour le Villarey 2**

#### Hauteurs relatives (par rapport aux limites séparatives):

Constructions en limite : Hmax = 3m

Constructions en retrait :  $H \leq 2L$

#### Hauteurs maximales :

- 7 m à l'égout de toiture
- 10 m au faitage

## **Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions**

### **Dispositions générales**

Article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Pour les constructions existantes, on cherchera à conserver leurs caractéristiques (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) ainsi que les éléments significatifs et remarquables de l'architecture traditionnelle.

Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble.

## **Dispositions particulières**

### **1 - Constructions existantes :**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées ;
- si des éléments significatifs et remarquables de l'architecture traditionnelle sont altérés ou détruits ;
- si des éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations.

### **2 - Constructions nouvelles :**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions, ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les extensions d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si, dans le cas de toitures en pente, elles ne sont pas à deux pans au minimum et d'une pente comprise entre 40% et 80%, et si les dépassées de toiture ne sont pas comprises entre 0,50m et 1m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites) ;
- si, dans le cas des toitures en pente et hormis les toitures translucides et les capteurs solaires, les toitures ne sont pas de couleur rouge vieilli ou ocre ;
- si, dans le cas de toits terrasses, ils ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment, ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural représentant plus de 20% de l'emprise au sol, ou ne sont pas végétalisés ;
- si les façades sont de teinte claire ou vive ;
- si les volets sont de teinte vive ;
- si les annexes ne sont pas traitées en harmonie avec les constructions principales.

### **3 - Remblais et déblais**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si la hauteur des remblais est supérieure à 1,50 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées.

### **4 - Clôtures**

Le marquage des limites par rapport aux voies publiques doit contribuer à la création d'un ensemble à caractère ouvert.

Afin de concilier ce caractère ouvert et l'intimité des parcelles, les clôtures sont assurées par une haie constituée de préférence d'essences régionales et variées complétée ou non par un mur bahut éventuellement surmonté d'un grillage à larges mailles laissant le passage à la végétation et à la micro faune pour favoriser la biodiversité. La hauteur maximale du mur bahut est fixée à 0,5 mètres.

Un dispositif à claire voie, réalisé en bois aussi simplement que possible, filtrant la vue et laissant passer la végétation et la micro faune, peut remplacer le grillage.

En l'absence de mur bahut, le grillage ou le dispositif à claire-voie s'élèvent depuis le sol.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Tous les murs et murets de clôture doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments.

Sont interdits :

- Les éléments préfabriqués en béton dit « décoratif » pour clôture et piliers de portail,
- Les brises vue et écrans visuels en plastiques, raphias, canisse, fibre de verre et tous matériaux factices,

- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité qu'elle soit permanente ou saisonnière.

## **Portails**

Pour les maisons individuelles, les portails peuvent être implantés en limite de parcelle privée en bordure de la voie publique pour autant que la largeur utile de cette dernière permette, au droit du portail, les manœuvres nécessaires d'entrée et sortie des véhicules.

### 5 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à des dispositions particulières.

## **Article Ub 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### Stationnement automobile

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

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

1 - Constructions à usage d'habitation : 2 places par logement (dont au moins 50% couverte par logement sauf dans le cas d'extension de logements existants sans création de nouveaux logements, qui n'est pas soumis à une obligation minimale) et 1 place visiteur par tranche de 4 logements, dans le cas d'opérations d'ensemble et dans l'OAP du Villarey;

1 place par logement dans le cas de logements locatifs sociaux.

2 - Hébergement hôtelier : 1 place (dont au moins 50% couverte) par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de la construction (SPC) ;

3 - Constructions à usage commercial : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ;

4 - Constructions à usage artisanal : 1 place par tranche de 120 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de la construction (SPC) ;

5 - constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de la construction (SPC).

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre.

L'aménagement des constructions existantes sans augmentation des Surfaces de plancher de la construction (SPC) n'est pas soumis à une obligation de réalisation d'emplacements de stationnement.

### Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser.

### Stationnement des cycles :

Selon la destination des locaux, il doit être prévu des emplacements pour le stationnement des cycles à hauteur de :

- pour les logements : 1 place couverte par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de la construction (SPC) de logement créée ;

- pour les locaux à usage tertiaire : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de la construction (SPC) de bureaux créée ;

- pour les locaux à usage commercial : 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente, sauf dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ;

- pour les autres types de fonctions : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de la construction (SPC) créée.

### **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 boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.  
Les haies et plantations seront réalisées avec des essences variées ; en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce (*monospécifiques*) sont interdites.

Les espaces libres et non construits seront végétalisés à hauteur de 30 % de la surface du tènement.  
Pour l'OAP n° 1, cette règle s'applique à chaque sous-secteur et non à la parcelle.

## **SECTION III - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS**

### **Article Ub 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé d'obligations supérieures aux normes nationales en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

### **Article Ub 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cas d'opérations d'aménagement, chaque parcelle devra être équipée pour l'accès aux réseaux de communications numériques à très haut débit existantes ou futures.

## II.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U<sub>c</sub>

### **Caractère de la zone**

(cf. RAPPORT DE PRÉSENTATION Partie 3)

**La zone U<sub>c</sub>** correspond aux parties urbanisées de la commune à dominante d'habitat individuel diffus ou groupé, dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité moyenne. La zone U<sub>c</sub> est destinée essentiellement à l'habitation, ainsi qu'aux activités compatibles (commerces, bureaux, artisanat) et aux équipements publics.

### **Risques naturels**

Certains terrains situés dans la zone peuvent être concernés par des risques naturels ; toute construction ou toute occupation du sol doit prendre en compte les aléas et les risques connus, et s'en protéger.

Le Règlement graphique (plan de zonage) fait apparaître par 2 trames distinctes les secteurs inconstructibles et ceux soumis à des prescriptions particulières, avec des indices correspondant à la nature et au niveau des aléas concernés. Les prescriptions d'urbanisme relatives aux différents risques observés sur la commune sont regroupées sous forme de fiches dans le Titre V du présent règlement.

Il est également nécessaire de prendre en compte les dispositions de la Carte R111-3 qui, selon l'arrêté du 28 décembre 1993, a valeur de servitude d'utilité publique et s'applique directement. La Carte R111-3 figure en ANNEXES du présent règlement.

Se référer également aux documents figurant en DOCUMENTS INFORMATIFS (Carte d'aléas, Cahier des prescriptions spéciales) du PLU, ainsi qu'à tout document opposable ou informatif connu à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

### **Zonage d'assainissement**

Le Règlement graphique précise les secteurs des différentes zones situés en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement réglementaire. Les constructions situées en zone d'assainissement collectif doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

### **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Un secteur de la zone U<sub>c</sub> est soumis à une Orientation d'aménagement et de programmation :

- OAP 3 : À Niquière.

**L'article R\*151-21 du Code de l'Urbanisme** (Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 – art ) qui stipule que « dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les installations classées soumises à autorisation ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...) ;
- 2 - les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt ;
- 3 - l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- 4 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 5 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- 6 - l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
- 7 - les commerces d'une surface de vente supérieure à 200 m<sup>2</sup>.

### **Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Ua 1 et celles soumises aux conditions suivantes :

- 1 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;
- 2 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont enterrés et nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles ;
- 3 - les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
- 4 - les abris de jardins ou garages s'ils constituent une annexe à une habitation.
- 5- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles s'appliquent à tout découpage foncier.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Uc 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Dispositions générales**

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

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

## **Dispositions particulières**

La délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable peut être subordonnée :

- à la réalisation de dispositifs évitant l'encombrement même temporaire des emprises publiques ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise suffisante pour intégrer des aménagements piétons/cycles assurant des liaisons avec leur environnement.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

## **Article Uc 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau

### **Assainissement**

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectif ou individuel et les modalités de raccordement.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau

#### **1 - Eaux usées domestiques**

Conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, selon les prescriptions du service responsable.

#### **2 - Eaux usées non domestiques :**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à la réglementation. Les rejets sont par ailleurs soumis aux prescriptions du service responsable.

#### **3 - Eaux pluviales**

Les constructions et occupations du sol doivent respecter les prescriptions du règlement du service responsable de l'assainissement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4 - Piscines**

Le rejet des eaux de vidange des piscines et bassins doit respecter les prescriptions du service responsable.

#### **5 - Ruisseaux, fossés**

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts ni détournés, sauf impératifs techniques.

### 6 - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique. En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

### Electricité et éclairage extérieur collectif

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau

Le réseau d'éclairage collectif devra être enterré.

### Téléphone et réseaux numériques

Les réseaux téléphoniques ou numériques et les branchements seront enterrés.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau

### Déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs de collecte des déchets conformes aux prescriptions du service responsable.

## **Article Uc 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

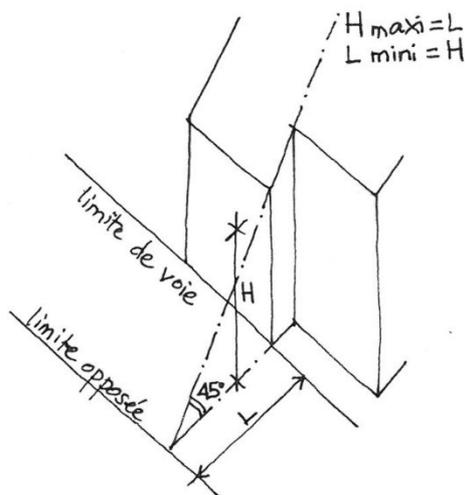
Sans objet.

## **Article Uc 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

### Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite opposée de la voie, au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points (voir schéma 1).



### **Schéma 1 – Implantation par rapport à la limite opposée de la voie, avec ou sans recul**

Les saillies et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits, hormis les dépassées de toiture au-dessus d'une hauteur de 4,50 m par rapport à la voie.

## Dispositions particulières

### 1- Transformation de constructions existantes

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

### 2 - Ouvrages techniques

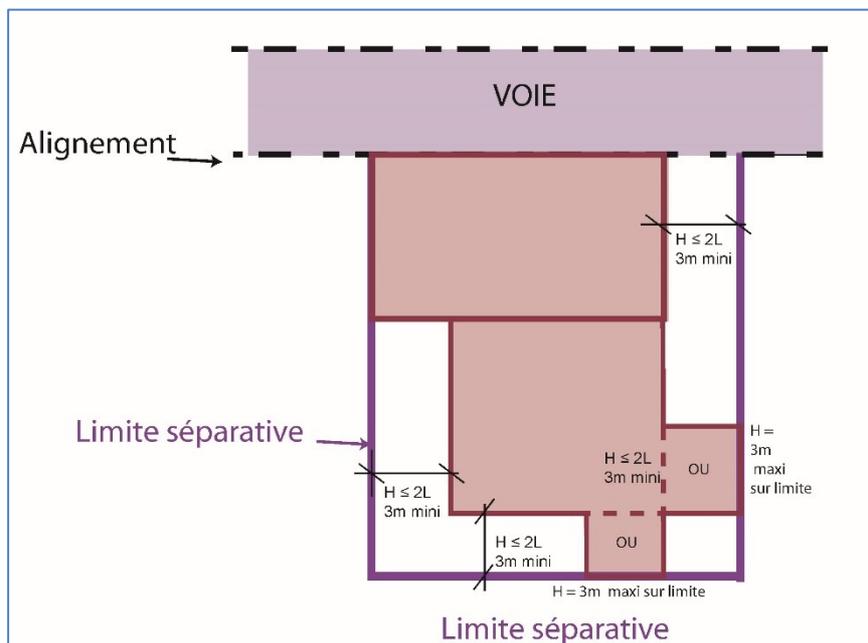
Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

## **Article Uc 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives dans le respect de l'article 10;
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$  avec 3 m. mini.)

Illustration des règles ci-dessus :



## **3 - Dispositions particulières**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Constructions jointives en plan et en niveau : La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

## **Article Uc 8 - Implantation de constructions sur un même terrain**

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux constructions non contiguës, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

## **Article Uc 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de CES (Coefficient d'emprise au sol) maximal.

## **Article Uc 10 - Hauteur des constructions**

### **Hauteur relative (par rapport aux limites de parcelles)**

La hauteur ne devra pas dépasser :

- Constructions implantées en limite : 3 m pour les constructions principales, 2,50 pour les annexes
  
- Constructions implantées en retrait :  $H \leq 2L$

### **Hauteur maximale :**

Constructions principales :

- 7m à l'égout du toit
- 10m au faîtage

Annexes :

- 3 m à l'égout du toit
- 4,5 m au faîtage

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces constructions et installations.

## **Article Uc 11 - Aspect extérieur des constructions**

### **Dispositions générales**

Article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Pour les constructions existantes, on cherchera à conserver leurs caractéristiques (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) ainsi que les éléments significatifs et remarquables de l'architecture traditionnelle.

Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble.

### **Dispositions particulières**

#### **1 - Constructions existantes :**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées ;
- si des éléments significatifs et remarquables de l'architecture traditionnelle sont altérés ou détruits ;
- si des éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations.

#### **2 - Constructions nouvelles :**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions, ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les extensions d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si, dans le cas de toitures en pente, elles ne sont pas à deux pans au minimum et d'une pente comprise entre 40% et 80%, et si les dénivelés de toiture ne sont pas compris entre 0,50m et 1m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites) ;
- si, dans le cas des toitures en pente et hormis les toitures translucides et les capteurs solaires, les toitures ne sont pas de couleur rouge vieilli ou ocre ;
- si, dans le cas de toits terrasses, ils ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment, ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural représentant plus de 20% de l'emprise au sol, ou ne sont pas végétalisés ;
- si les façades sont de teinte claire ou vive ;
- si les volets sont de teinte vive ;
- si les annexes ne sont pas traitées en harmonie avec les constructions principales.

#### **3 - Remblais et déblais**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si la hauteur des remblais est supérieure à 1,50 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées.

#### **4 - Clôtures**

Le marquage des limites par rapport aux voies publiques doit contribuer à la création d'un ensemble à caractère ouvert.

Afin de concilier ce caractère ouvert et l'intimité des parcelles, les clôtures sont assurées par une haie constituée de préférence d'essences régionales et variées complétée ou non par un mur bahut éventuellement surmonté d'un grillage à larges mailles laissant le passage à la végétation et à la micro faune pour favoriser la biodiversité. La hauteur maximale du mur bahut est fixée à 0,5 mètres.

Un dispositif à claire voie, réalisé en bois aussi simplement que possible, filtrant la vue et laissant passer la végétation et la micro faune, peut remplacer le grillage.

En l'absence de mur bahut, le grillage ou le dispositif à claire-voie s'élèvent depuis le sol.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Tous les murs et murets de clôture doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments.

Sont interdits :

- Les éléments préfabriqués en béton dit « décoratif » pour clôture et piliers de portail,
- Les brises vue et écrans visuels en plastiques, raphias, canisse, fibre de verre et tous matériaux factices,
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité qu'elle soit permanente ou saisonnière.

## **Portails**

Pour les maisons individuelles, les portails peuvent être implantés en limite de parcelle privée en bordure de la voie publique pour autant que la largeur utile de cette dernière permette, au droit du portail, les manœuvres nécessaires d'entrée et sortie des véhicules.

### 5 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à des dispositions particulières.

## **Article Uc 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### Stationnement automobile

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

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

1 - Constructions à usage d'habitation : 1 place (dont au moins 50% couverte) par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de la construction (SPC) de logement (sauf dans le cas d'extension de logements existants sans création de nouveaux logements, qui n'est pas soumis à une obligation minimale), et 1 place visiteur par tranche de 2 logements dans le cas d'opérations de plus de 5 logements ; 1 place par logement dans le cas de logements locatifs sociaux.

2 - Hébergement hôtelier : 1 place (dont au moins 50% couverte) par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de la construction (SPC) ;

3 - Constructions à usage commercial : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente, sauf dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ;

4 - Constructions à usage artisanal : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de la construction (SPC) ;

5 - Constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de la construction (SPC).

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre.

L'aménagement des constructions existantes sans augmentation des Surfaces de plancher de la construction (SPC) n'est pas soumis à une obligation de réalisation d'emplacements de stationnement.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser.

#### Stationnement des cycles :

Selon la destination des locaux, il doit être prévu des emplacements pour le stationnement des cycles à hauteur de :

- pour les logements : 1 place couverte par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de la construction (SPC) de logement créée ;
- pour les locaux à usage tertiaire : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de la construction (SPC) de bureaux créée ;
- pour les locaux à usage commercial : 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente, sauf dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ;
- pour les autres types de fonctions : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de la construction (SPC) créée.

### **Article Uc 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

#### **- Généralités**

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences variées ; en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce (*monospécifiques*) sont interdites.

#### **2 - Quantités requises**

- « Une surface minimum de **50% de l'unité foncière support du projet sera réservée aux espaces verts, engazonnés ou à des espaces libres réalisés en sols drainants** (dallés, pavés, sablés, en résine, poliéna,...). Pour répondre à des contraintes techniques ou de fonctionnement spécifiques, les surfaces libres des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être réalisées en sols non drainants.
- **Les espaces de pleine terre devront représenter au moins 40% de l'unité foncière support du projet** (pouvant être compris dans les 50%).

#### **3 - Modalités de réalisation**

- Les **espaces de pleine terre** comprennent : **les surfaces non imperméabilisées** c'est-à-dire les **surfaces perméables** non bâties qui ne sont pas destinées à la circulation automobile et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse ; épaisseur de terre = 50cm minimum ; espace libre de constructions.
- Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également :
  - Les aires en stabilisé, aires de jeux ou encore cheminements piétons,
  - les aires de stationnement à condition que la végétation soit majoritaire (>50%) ;
  - les toitures et les façades végétalisées ;
  - les bassins de rétention des eaux pluviales ;
  - les noues.

### **SECTION III - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS**

#### **Article Uc 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé d'obligations supérieures aux normes nationales en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

#### **Article Uc 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cas d'opérations d'aménagement, chaque parcelle devra être équipée pour l'accès aux réseaux de communications numériques à très haut débit existantes ou futures.

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

#### **III.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**



## III.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

### Caractère de la zone

(cf. RAPPORT DE PRÉSENTATION Partie 3)

**La zone A** correspond à des terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Il s'agit d'une zone dont l'occupation et l'utilisation sont réservées à l'accueil et au développement des activités agricoles.

Les équipements d'intérêt collectif sont autorisés en cas de stricte nécessité.

Elle comprend une **sous-zone Ah** qui correspond à des habitations existantes isolées dans le territoire agricole, pour lesquelles des extensions limitées sont possibles sans création de nouveaux logements.

Elle comprend également une **sous-zone NzH** qui correspond aux zones humides à préserver.

### Risques naturels

Certains terrains situés dans la zone peuvent être concernés par des risques naturels ; toute construction ou toute occupation du sol doit prendre en compte les aléas et les risques connus, et s'en protéger.

Le Règlement graphique (plan de zonage) fait apparaître par 2 trames distinctes les secteurs inconstructibles et ceux soumis à des prescriptions particulières, avec des indices correspondant à la nature et au niveau des aléas concernés. Les prescriptions d'urbanisme relatives aux différents risques observés sur la commune sont regroupées sous forme de fiches dans le Titre V du présent règlement.

Il est également nécessaire de prendre en compte les dispositions de la Carte R111-3 qui, selon l'arrêté du 28 décembre 1993, a valeur de servitude d'utilité publique et s'applique directement La Carte R111-3 figure en ANNEXES du présent règlement.

Se référer également aux documents figurant en DOCUMENTS INFORMATIFS (Carte d'aléas, Cahier des prescriptions spéciales) du PLU, ainsi qu'à tout document opposable ou informatif connu à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

### Zonage d'assainissement

Le Règlement graphique précise les secteurs des différentes zones situés en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement réglementaire. Les constructions situées en zone d'assainissement collectif doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### Dispositions générales

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation agricole de la zone ;
- 2 - les occupations et utilisations du sol destinées aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux ;
- 3 - les locaux d'habitation et l'hébergement hôteliers, sauf ceux admis à l'article A 2 ;
- 4 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules, s'ils ne sont pas liés et nécessaires à l'activité agricole ;
- 5 - l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
- 6 - les constructions à usage d'entrepôt non agricole.

### **Dispositions complémentaires pour la sous-zone Azh**

1 - sont interdites toutes constructions, sauf celles admises à l'article A 2.

### **Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article A1 et celles soumises aux conditions suivantes :

1 - dans la zone A exclusivement : les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol à usage agricole si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles professionnelles ; l'implantation des constructions doit être justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation ;

2 - dans la zone A exclusivement : les constructions à usage d'habitation (logement de l'exploitant et des actifs agricoles ayant une utilité directe sur l'exploitation) si elles sont liées à l'exploitation agricole en activité et nécessitent une présence permanente sur le lieu de travail (type « logement de fonction »). La surface sera limitée à 160 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de la construction (SPC) ;

3 - dans la zone A exclusivement : les exhaussements et les affouillements du sol s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;

4 - dans la zone A exclusivement : les installations techniques destinées aux services publics (téléphone, EDF, etc.), s'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole et prennent toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site ;

6 - dans la zone Ah exclusivement : l'aménagement de constructions dans le volume existant, et l'extension limitée des habitations existantes.

7 - en zone Nzh exclusivement : les abris pour animaux de moins de 20 m<sup>2</sup> au sol, et les clôtures si elles n'empêchent pas le passage de la petite faune sauvage

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Dispositions générales**

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

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

#### **Dispositions particulières**

La délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable peut être subordonnée :

- à la réalisation de dispositifs évitant l'encombrement même temporaire des emprises publiques ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

## **Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, sauf installations agricoles ne nécessitant pas un raccordement, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

### **Assainissement**

Se reporter aux documents contenus dans les Annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectif ou individuel et les modalités de raccordement.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau

#### **1 - Eaux usées domestiques**

Conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, selon les prescriptions du service responsable.

#### **2 - Eaux usées non domestiques :**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à la réglementation. Les rejets sont par ailleurs soumis aux prescriptions du service responsable.

#### **3 - Eaux pluviales**

Les constructions et occupations du sol doivent respecter les prescriptions du règlement du service responsable de l'assainissement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4 - Piscines**

Le rejet des eaux de vidange des piscines et bassins doit respecter les prescriptions du service responsable.

#### **5 - Ruisseaux, fossés**

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts ni détournés, sauf impératifs techniques.

#### **6 - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines**

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

### **Electricité et éclairage extérieur collectif**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau

Le réseau d'éclairage collectif devra être enterré.

### **Téléphone et réseaux numériques**

Les réseaux téléphoniques ou numériques et les branchements seront enterrés.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau

### **Déchets**

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs de collecte des déchets conformes aux prescriptions du service responsable.

## **Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

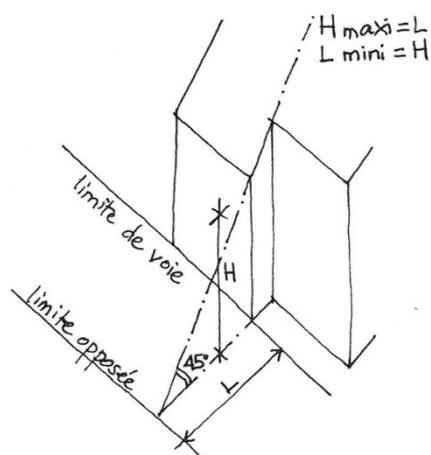
Sans objet.

## **Article A 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Dispositions générales**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite opposée de la voie, au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points (voir schéma 1).



### **Schéma 1 – Implantation par rapport à la limite opposée de la voie, avec ou sans recul**

Les saillies et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits, hormis les dépassées de toiture au-dessus d'une hauteur de 4,50 m par rapport à la voie.

### **Dispositions particulières**

#### **1- Transformation de constructions existantes**

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

## 2 - Ouvrages techniques

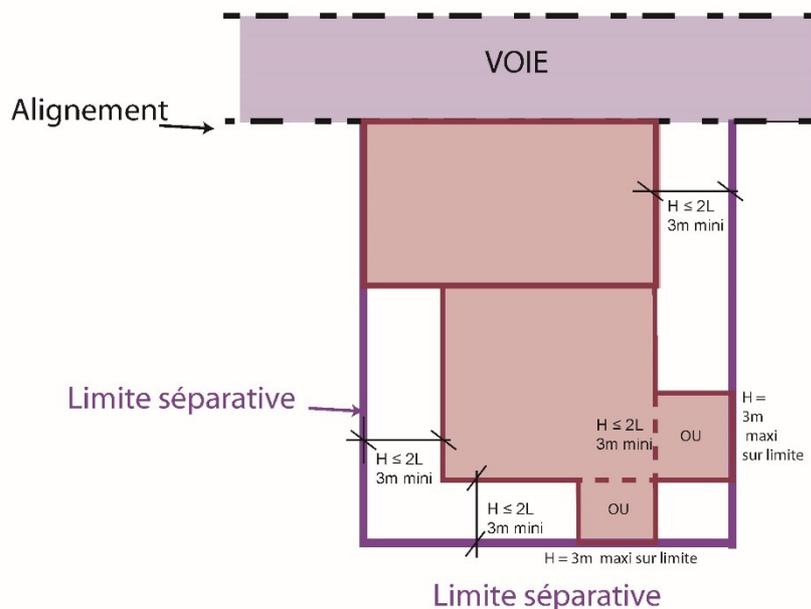
Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

### **Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives dans le respect de l'article 10 ; Dans ce cas, la hauteur de la construction ne pourra excéder 3 mètres sur limite ;
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$  avec 3 m. mini.)

**Illustration des règles ci-dessus :**



### **3 - Dispositions particulières**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **Article A 8 - Implantation de constructions sur un même terrain**

Il n'est pas fixé distances minimales d'implantation entre les constructions sur un même terrain.

### **Article A 9 - Emprise au sol**

Pour la zone A : il n'est pas fixé de CES (Coefficient d'emprise au sol) maximal.

Pour la zone Ah : l'emprise au sol maximale des constructions nouvelles pour l'extension ou les annexes de logements est de 30 m<sup>2</sup>.

## Article A 10 - Hauteur des constructions

### Hauteurs maximales

#### Dispositions générales

Les hauteurs maximales des constructions ne devront pas dépasser :

- 7 m à l'égout de toiture
- 10 m au faîtage.
- 3 m sur limite

#### Dispositions particulières

Lorsqu'elles sont implantées sur limites séparatives, la hauteur maximale des annexes est de :

- 2.5 m sur limite
- 4 m au faîtage

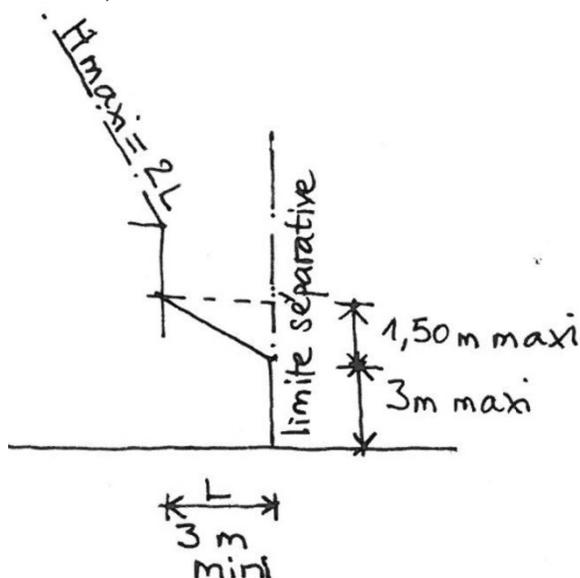
Lorsqu'elles ne sont pas implantées sur limites séparatives, la hauteur maximale des annexes est de :

- 3 m à l'égout
- 4,5 m au faîtage

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces constructions et installations.

### Hauteurs par rapport aux limites séparatives

1- dans le cas de constructions implantées sur limites séparatives : entre 0 et 3 m par rapport à la limite séparative, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite séparative ne doit pas excéder la moitié de la distance entre ces deux points augmentée de 3 m (voir schéma 3).



## Schéma 3 – Hauteurs maximales en cas d'implantation sur limites séparatives

### Article A 11 - Aspect extérieur des constructions

#### Dispositions générales

Article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Pour les constructions existantes, on cherchera à conserver leurs caractéristiques (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) ainsi que les éléments significatifs et remarquables de l'architecture traditionnelle.

Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble.

#### Dispositions particulières

##### 1 - Constructions existantes :

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées ;
- si des éléments significatifs et remarquables de l'architecture traditionnelle sont altérés ou détruits ;
- si des éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations.

##### 2 - Constructions nouvelles :

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions, ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les extensions d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si, dans le cas de toitures en pente, elles ne sont pas à deux pans au minimum et d'une pente comprise entre 18% et 80%, et si les dépassées de toiture ne sont pas comprises entre 0,50m et 1m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites) ;
- si, dans le cas des toitures en pente et hormis les toitures translucides et les capteurs solaires, les toitures ne sont pas de couleur rouge vieilli ou ocre ;
- si, dans le cas de toits terrasses, ils ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment, ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural représentant plus de 20% de l'emprise au sol, ou ne sont pas végétalisés ;
- si les façades sont de teinte claire ou vive ;
- si les volets sont de teinte vive ;

- si les annexes ne sont pas traitées en harmonie avec les constructions principales.

### 3 - Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si la hauteur des remblais est supérieure à 1,50 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées.

### 4 - Clôtures

Le marquage des limites par rapport aux voies publiques doit contribuer à la création d'un ensemble à caractère ouvert.

Afin de concilier ce caractère ouvert et l'intimité des parcelles, les clôtures sont assurées par une haie constituée de préférence d'essences régionales et variées complétée ou non par un mur bahut éventuellement surmonté d'un grillage à larges mailles laissant le passage à la végétation et à la micro faune pour favoriser la biodiversité. La hauteur maximale du mur bahut est fixée à 0,5 mètres.

Un dispositif à claire voie, réalisé en bois aussi simplement que possible, filtrant la vue et laissant passer la végétation et la micro faune, peut remplacer le grillage.

En l'absence de mur bahut, le grillage ou le dispositif à claire-voie s'élèvent depuis le sol.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Tous les murs et murets de clôture doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments.

Sont interdits :

- Les éléments préfabriqués en béton dit « décoratif » pour clôture et piliers de portail,
- Les brises vue et écrans visuels en plastiques, raphias, canisse, fibre de verre et tous matériaux factices,
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité qu'elle soit permanente ou saisonnière.

### **Portails**

Pour les maisons individuelles, les portails peuvent être implantés en limite de parcelle privée en bordure de la voie publique pour autant que la largeur utile de cette dernière permette, au droit du portail, les manœuvres nécessaires d'entrée et sortie des véhicules.

### 5 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à des dispositions particulières.

## **Article A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### Stationnement automobile

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

Les projets concernant tous types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser.

Stationnement des cycles :

Pour tous les types de programmes, il doit être prévu des emplacements pour le stationnement des cycles à hauteur de 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de la construction (SPC) créée.

**Article A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences variées ; en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce (*monospécifiques*) sont interdites.

**SECTION III - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS**

**Article A 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé d'obligations supérieures aux normes nationales en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

**Article A 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cas d'opérations d'aménagement, chaque parcelle devra être équipée pour l'accès aux réseaux de communications numériques à très haut débit existantes ou futures.



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

### **IV.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**



## IV.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

### Caractère de la zone

(cf. RAPPORT DE PRÉSENTATION Partie 3)

**La zone N** correspond à des zones naturelles non équipées faisant l'objet d'une protection particulière en raison soit de la qualité du site, soit de l'intérêt écologique, faunistique et floristique, soit de risques naturels et de nuisances, soit pour affirmer la continuité d'un espace d'intérêt écologique ou une coupure de l'urbanisation.

Seules y sont tolérées les constructions et occupations du sol susceptibles de s'inscrire dans cette vocation, ceci en quantité limitée et sous conditions.

Elle comprend une **sous-zone Nlo** destinée aux loisirs de plein air, autorisant les constructions et installations liées à ces activités.

Elle comprend également une **sous-zone Nzh** qui correspond aux zones humides à préserver.

Elle comprend des secteurs indicés « pi », « pr » et « pe » correspondant à l'emprise des périmètres de protection des captages d'eau potable.

### Risques naturels

Certains terrains situés dans la zone peuvent être concernés par des risques naturels ; toute construction ou toute occupation du sol doit prendre en compte les aléas et les risques connus, et s'en protéger.

Le Règlement graphique (plan de zonage) fait apparaître par 2 trames distinctes les secteurs inconstructibles et ceux soumis à des prescriptions particulières, avec des indices correspondant à la nature et au niveau des aléas concernés. Les prescriptions d'urbanisme relatives aux différents risques observés sur la commune sont regroupées sous forme de fiches dans le Titre V du présent règlement.

Il est également nécessaire de prendre en compte les dispositions de la Carte R111-3 qui, selon l'arrêté du 28 décembre 1993, a valeur de servitude d'utilité publique et s'applique directement La Carte R111-3 figure en ANNEXES du présent règlement.

Se référer également aux documents figurant en DOCUMENTS INFORMATIFS (Carte d'aléas, Cahier des prescriptions spéciales) du PLU, ainsi qu'à tout document opposable ou informatif connu à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

### Zonage d'assainissement

Le Règlement graphique précise les secteurs des différentes zones situés en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement réglementaire. Les constructions situées en zone d'assainissement collectif doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

#### Dispositions générales

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone ;
- 2 - les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt ;
- 3 - les constructions à usage artisanal et de bureaux ;
- 4 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- 5 - les constructions à usage agricole ;
- 6 - les constructions à usage d'habitation, sauf conditions définies à l'article N 2 ;
- 7 - les exhaussements ou affouillements du sol, sauf conditions définies à l'article N 2.

### **Dispositions complémentaires pour les sous-zones Nlo et Nzh**

1 - sont interdites toutes constructions, sauf celles admises à l'article N 2.

### **Dispositions complémentaires pour les secteurs indicés « pr »**

1 - sont interdits toute stockage, dépôts ou ouverture de routes ou de pistes, déversement dans le sol ou le sous-sol d'eaux usées ou de matières polluantes et plus généralement toute activité susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux.

### **Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article A1 et celles soumises aux conditions suivantes :

1 - en zone N exclusivement : les constructions et installations d'intérêt général ou collectif en rapport et en proportion avec l'intérêt de la zone, s'ils sont compatibles avec l'équilibre et la qualité des sites concernés ;

2 - en zone N exclusivement : les exhaussements et affouillements du sol liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux, la gestion des milieux naturels et la protection des risques naturels.

3 - en zones N et Nlo : les installations techniques destinées aux services publics (téléphone, EDF, etc.), s'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel et prennent toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

4 - en zone Nlo exclusivement : les équipements, installations et constructions liées aux activités de loisirs de plein air.

5 - en zone Nzh exclusivement : les abris pour animaux de moins de 20 m<sup>2</sup> au sol, et les clôtures si elles n'empêchent pas le passage de la petite faune sauvage

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Dispositions générales**

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

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

#### **Dispositions particulières**

La délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable peut être subordonnée :

- à la réalisation de dispositifs évitant l'encombrement même temporaire des emprises publiques ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

## **Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau

### **Assainissement**

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectif ou individuel et les modalités de raccordement.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau

#### **1 - Eaux usées domestiques**

Conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, et selon les prescriptions du service responsable.

#### **2 - Eaux usées non domestiques :**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à la réglementation. Les rejets sont par ailleurs soumis aux prescriptions du service responsable.

#### **3 - Eaux pluviales**

Les constructions et occupations du sol doivent respecter les prescriptions du règlement du service responsable de l'assainissement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4 - Piscines**

Le rejet des eaux de vidange des piscines et bassins doit respecter les prescriptions du service responsable.

#### **5 - Ruisseaux, fossés**

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts ni détournés, sauf impératifs techniques.

#### **6 - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines**

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

### **Electricité et éclairage extérieur collectif**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau

Le réseau d'éclairage collectif devra être enterré.

### **Téléphone et réseaux numériques**

Les réseaux téléphoniques ou numériques et les branchements seront enterrés.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau

### **Déchets**

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs de collecte des déchets conformes aux prescriptions du service responsable.

## **Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

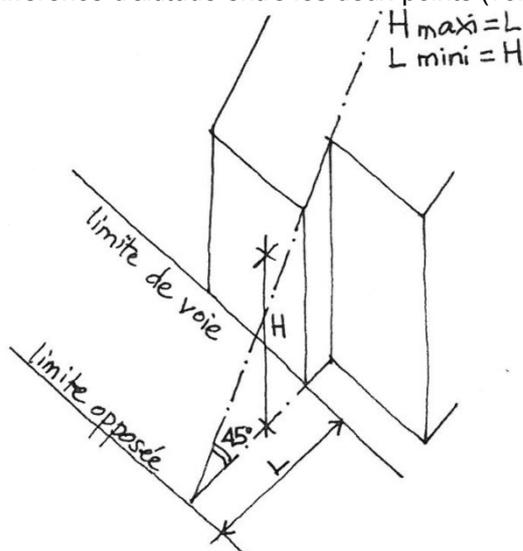
Sans objet.

## **Article N 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Dispositions générales**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite opposée de la voie, au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points (voir schéma 1).



**Schéma 1 – Implantation par rapport à la limite opposée de la voie, avec ou sans recul**

Les saillies et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits, hormis les dépassées de toiture au-dessus d'une hauteur de 4,50 m par rapport à la voie.

### **Dispositions particulières**

#### **1- Transformation de constructions existantes**

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

## 2 - Ouvrages techniques

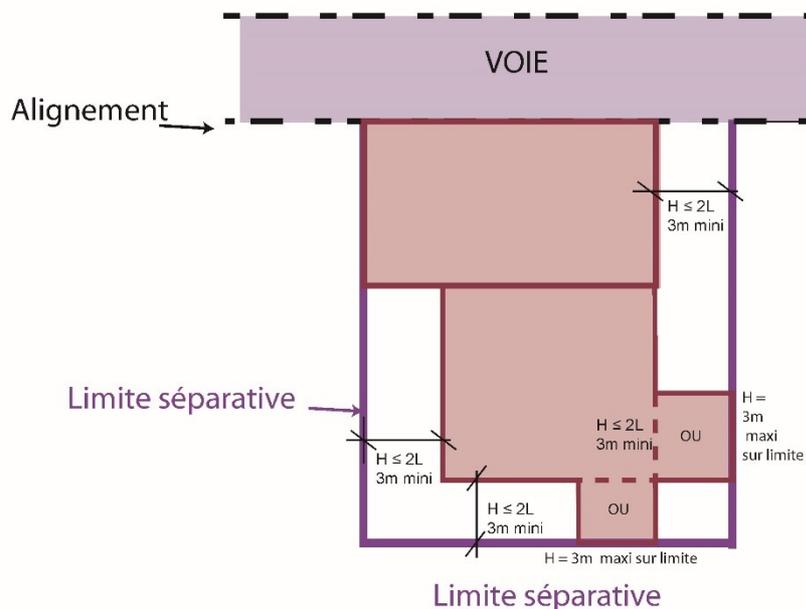
Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

### **Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives dans le respect de l'article 10 ; Dans ce cas, la hauteur de la construction ne pourra excéder 3 mètres sur limite ;
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$  avec 3 m. mini.)

Illustration des règles ci-dessus :



### **3 - Dispositions particulières**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **Article N 8 - Implantation de constructions sur un même terrain**

Il n'est pas fixé distances minimales d'implantation entre les constructions sur un même terrain.

### **Article N 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de CES (Coefficient d'emprise au sol) maximal en zone N.

En zone N1o, la surface maximale d'emprise au sol des constructions est de 50 m par tènement foncier.

## Article N 10 - Hauteur des constructions

### Hauteurs maximales

#### Dispositions générales

Les hauteurs maximales des constructions ne devront pas dépasser :

- 7 m à l'égout de toiture
- 10 m au faîtage.
- 3 m sur limite

#### Dispositions particulières

Lorsqu'elles sont implantées sur limites séparatives, la hauteur maximale des annexes est de :

- 2.5 m sur limite
- 4 m au faîtage

Lorsqu'elles ne sont pas implantées sur limites séparatives, la hauteur maximale des annexes est de :

- 3 m à l'égout
- 4,5 m au faîtage

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces constructions et installations.

### Hauteurs par rapport aux limites séparatives

1- dans le cas de constructions implantées sur limites séparatives : entre 0 et 3 m par rapport à la limite séparative, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite séparative ne doit pas excéder la moitié de la distance entre ces deux points augmentée de 3 m (voir schéma 3).

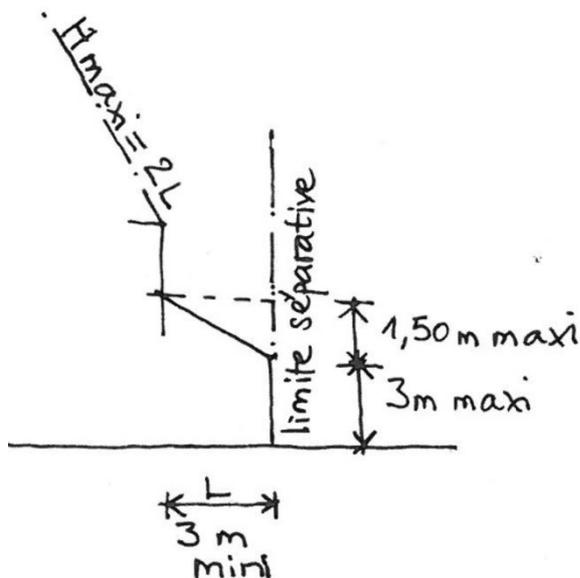


Schéma 3 – Hauteurs maximales en cas d'implantation sur limites séparatives

### 2 - Annexes

En limite, la hauteur maximale des annexes est de 2,50 m à l'égout et 3,5 m au faîtage.

## **Article N 11 - Aspect extérieur des constructions**

### **Dispositions générales**

Article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Pour les constructions existantes, on cherchera à conserver leurs caractéristiques (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) ainsi que les éléments significatifs et remarquables de l'architecture traditionnelle.

Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble.

### **Dispositions particulières**

#### **1 - Constructions existantes :**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées ;
- si des éléments significatifs et remarquables de l'architecture traditionnelle sont altérés ou détruits ;
- si des éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations.

#### **2 - Constructions nouvelles :**

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions, ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les extensions d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si, dans le cas de toitures en pente, elles ne sont pas à deux pans au minimum et d'une pente comprise entre 40% et 80%, et si les dépassées de toiture ne sont pas comprises entre 0,50m et 1m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites) ;
- si, dans le cas des toitures en pente et hormis les toitures translucides et les capteurs solaires, les toitures ne sont pas de couleur rouge vieilli ou ocre ;
- si, dans le cas de toits terrasses, ils ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment, ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural représentant plus de 20% de l'emprise au sol, ou ne sont pas végétalisés ;
- si les façades sont de teinte claire ou vive ;
- si les volets sont de teinte vive ;
- si les annexes ne sont pas traitées en harmonie avec les constructions principales.

### 3 - Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si la hauteur des remblais est supérieure à 1,50 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées.

### 4 - Clôtures

Le marquage des limites par rapport aux voies publiques doit contribuer à la création d'un ensemble à caractère ouvert.

Afin de concilier ce caractère ouvert et l'intimité des parcelles, les clôtures sont assurées par une haie constituée de préférence d'essences régionales et variées complétée ou non par un mur bahut éventuellement surmonté d'un grillage à larges mailles laissant le passage à la végétation et à la micro faune pour favoriser la biodiversité. La hauteur maximale du mur bahut est fixée à 0,5 mètres.

Un dispositif à claire voie, réalisé en bois aussi simplement que possible, filtrant la vue et laissant passer la végétation et la micro faune, peut remplacer le grillage.

En l'absence de mur bahut, le grillage ou le dispositif à claire-voie s'élèvent depuis le sol.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Tous les murs et murets de clôture doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments.

Sont interdits :

- Les éléments préfabriqués en béton dit « décoratif » pour clôture et piliers de portail,
- Les brises vue et écrans visuels en plastiques, raphias, canisse, fibre de verre et tous matériaux factices,
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité qu'elle soit permanente ou saisonnière.

### **Portails**

Pour les maisons individuelles, les portails peuvent être implantés en limite de parcelle privée en bordure de la voie publique pour autant que la largeur utile de cette dernière permette, au droit du portail, les manœuvres nécessaires d'entrée et sortie des véhicules.

### 5 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à des dispositions particulières.

## **Article N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### Stationnement automobile

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

Les projets concernant tous types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser.

Stationnement des cycles :

Pour tous les types de programmes, il doit être prévu des emplacements pour le stationnement des cycles à hauteur de 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de la construction (SPC) créée.

**Article N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences variées ; en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce (*monospécifiques*) sont interdites.

**SECTION III - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS**

**Article N 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé d'obligations supérieures aux normes nationales en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

**Article N 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cas d'opérations d'aménagement, chaque parcelle devra être équipée pour l'accès aux réseaux de communications numériques à très haut débit existantes ou futures.



## **TITRE V - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS**



## **V - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS**

**Le territoire communal est concerné par la présence de risques naturels à prendre en compte pour tous les types d'occupation des sols.**

**Le présent titre du règlement comporte 2 sections :**

- 1. Application de la Carte R111-3**
- 2. Application de la Carte d'aléas**

### **1. APPLICATION DE LA CARTE R111-3**

Se reporter au Règlement de la Carte R111-3 en ANNEXES du présent PLU.

### **2. APPLICATION DE LA CARTE D'ALÉAS**

La Carte d'aléas (voir DOCUMENTS INFORMATIFS du présent PLU) a été traduite en prescriptions réglementaires à travers un Cahier des prescriptions spéciales (CPS) qui comporte une Carte d'aptitude à la construction et un Cahier de prescriptions (voir DOCUMENTS INFORMATIFS du présent PLU).

La nomenclature des secteurs et les règles présentées ici sous forme de fiches de prescriptions spéciales sont issues d'une transcription des aléas selon la méthode du guide « Risques et documents d'urbanisme », version 3.10 du 17 décembre 2009, établi par le SPR (Service prévention des risques) de la DDT de l'Isère.

Elles s'appliquent selon l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, sous réserve d'éléments de connaissance complémentaires et/ou de travaux validés par les Services de l'État.

## 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### ARTICLE 1. DOMAINE CONCERNÉ

**Le contenu de la présente annexe est limité aux besoins propres à l'élaboration des documents d'urbanisme (PLU, etc.). Aussi, il ne traite que des prescriptions d'urbanisme relatives aux projets nouveaux. D'autres prescriptions non précisées ici, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (PC, CU, etc.).**

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. CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

**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 aggravé 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. DÉFINITIONS

### Définition des façades exposées

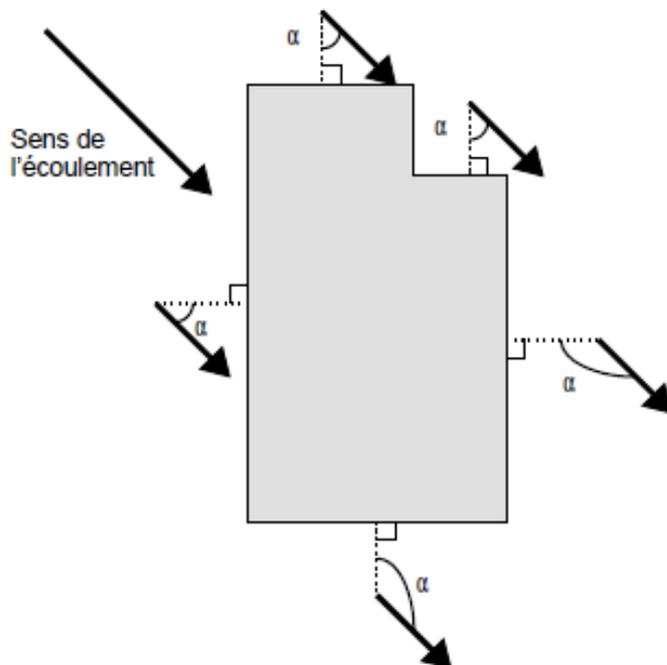
Le présent document utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- 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.

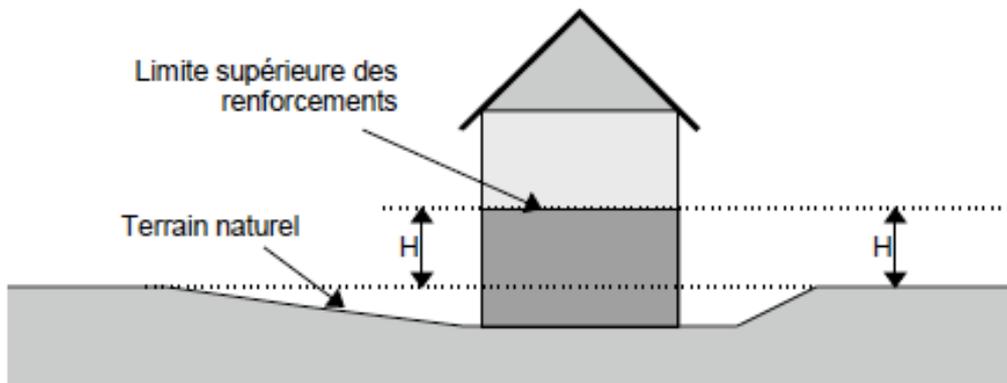


Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

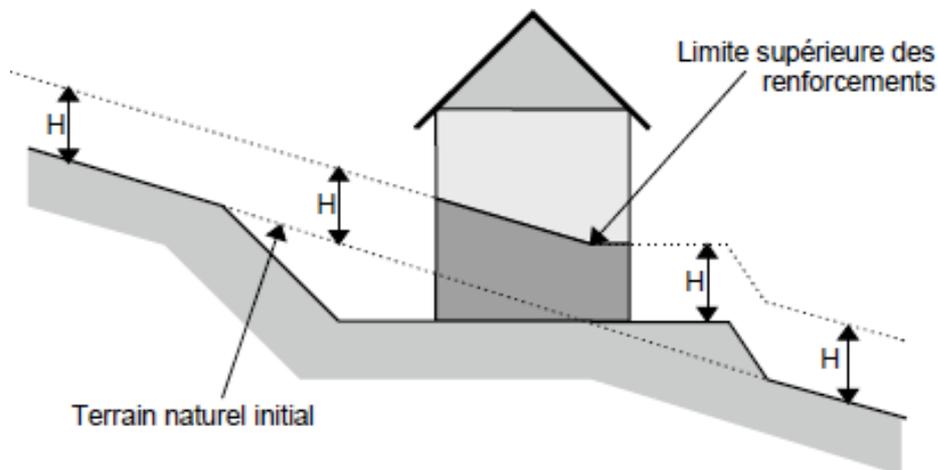
### Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

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**.



Limite

### Définition du RESI

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

RESI = partie en zone inondable du projet (construction et remblai) / 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 GÉNÉRALES**

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 FOSSÉS, 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.



## **2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX**

### **Fiches par types de risques**

- 2.1. inondations de plaine
- 2.2. crues rapides des rivières
- 2.3. zones marécageuses
- 2.4. inondations de pied de versant
- 2.5. crues torrentielles
- 2.6. ruissellement sur versant
- 2.7. mouvements de terrain
- 2.8. chutes de pierres et de blocs
- 2.9. effondrements de cavités souterraines – affaissements - suffosion
- 2.10 avalanches
- 2.11 séismes

## 2.1. INONDATIONS DE PLAINE

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 :
  - les exceptions définies aux alinéas a) et f) de l'article 4 du point 1 respectant les conditions énoncées par cet article
  - les extensions des installations existantes visées au e) de l'article 4 du point 1 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 point 1 respectant les conditions énoncées par cet article
- les travaux prévus aux articles L211-7 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 de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les 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.
  - les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement
  - les hangars agricoles ouverts destinés à protéger une activité agricole préexistant sur le lieu de leur implantation, sous réserve d'une parfaite transparence hydraulique et d'une structure et de fondations conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels
  - 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

### 3/ Prescriptions applicables aux projets admis

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 3 du point 1, 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 6 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

## @ RIA1 @ RIA2

### Niveau de référence :

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

- cotes de la crue de référence définie par : @

@ 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 point 1 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 L211-7 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 point 1, 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 6 du point 1

- 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

## @ Bi1 @ Bi2

### Niveau de référence :

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

- cotes de la crue de référence définie par : @

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

@ (en Bi1) - + 0,50 m par rapport au terrain naturel

@ (en Bi2) - + 1 m par rapport au terrain naturel

### 1/ Sont interdits :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après.

- 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 @ (si la commune faisant partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise) 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 Bi2) - le camping caravanage

@ (en Bi1) - les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

@ (en Bi2) - 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> :

@ si commune ne faisant pas partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence

@ si commune faisant partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise :

a) 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 : 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 schéma directeur 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 point 1, devra être : **inférieur ou égal à 0,30** pour les constructions individuelles et leurs annexes pour les constructions individuelles et leurs annexes, **inférieur ou égal à 0,50** :

\* pour les permis groupés R 421-7-1 ;

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

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

- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 6 point 1
  - les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence
  - les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.
- @ (*en Bi1*) - les campings caravanages doivent être mis hors d'eau.

## 2.2. CRUES RAPIDES DES RIVIÈRES

RC

### 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 :

- les exceptions définies aux alinéas a) et f) de l'article 4 du point 1 respectant les conditions énoncées par cet article

- les extensions des installations existantes visées au e) de l'article 4 du point 1 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 point 1 respectant les conditions énoncées par cet article

- les travaux prévus aux articles L211-7 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.

### 3/ Prescriptions applicables aux projets admis

- en cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement de destination, le RESI, tel que défini à l'article 3 du point 1, 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 6 du point 1

- les ouvertures doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence

**Niveau de référence :**

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

- cotes de la crue de référence définie par : @

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

@ (en Bc1) - + 0,50 m par rapport au terrain naturel

@ (en Bc2) - + 1 m par rapport au terrain naturel

**1/ Sont interdits :**

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après,

- 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 @ (si commune faisant partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise) 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 Bc2) - le camping caravanage

@ (en Bc1) - les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

@ (en Bc2) - les aires de stationnement

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

**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> :

@ si commune ne faisant pas partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise :

surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence

@ si commune faisant partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise :

a) hors des *Às* espaces urbains centraux *Ât*, des *Às* espaces prioritaires du confortement urbain *Ât* et des « espaces à vocation économique » définis par le schéma directeur 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 schéma directeur 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 point 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 R 421-7-1 ;

\* pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;

\* pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;

\* pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;

\* pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).

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

- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 6 du point 1
  - les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence
  - les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.
- @ (*en Bc1*) - les campings caravanages doivent être mis hors d'eau.

### 2.3. ZONES MARÉCAGEUSES

RM

**Construction interdite** en dehors des exceptions définies par l'article 4 du point 1 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**

## 2.4. INONDATIONS EN PIED DE VERSANT

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 :

- les exceptions définies à l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées à cet article
- les travaux prévus aux articles L211-7 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
- les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement.

### 3/ Prescriptions applicables aux projets admis

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 3 du point 1, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de l'inondation de référence.
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 6 du point 1
- les ouvertures doivent avoir leur base au-dessus du niveau de l'inondation de référence

Bi'1 - Bi'2

### Niveau de référence :

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

- cotes de la crue de référence définie par : @

@ 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 @ (si

*commune faisant partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise*) 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 caravanages

@ (*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> :

@ *si commune ne faisant pas partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise* :

surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence

@ *si commune faisant partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise* :

a) 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 : 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 schéma directeur 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 point 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 R 421-7-1 ;

\* pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;

\* pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;

\* pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;

\* pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)

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

- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 6 du point 1

- 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.

## 2.5. CRUES TORRENTIELLES

### RT

**Construction interdite** en dehors des exceptions définies par l'article 4 du point 1 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

### Bt

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

- le RESI, tel que défini à l'article 3 du point 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 R 421-7-1 ;

\* pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;

\* pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;

\* pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;

\* pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)

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

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

- 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> :

@ si commune ne faisant pas partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise :

surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au-dessus du terrain naturel

@ si commune faisant partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise :

a) hors des « espaces urbains centraux » définis par le schéma directeur 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 schéma directeur de la région grenobloise :

surélévation du premier niveau utilisable 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**

## 2.6. RUISSELLEMENT SUR VERSANT

### 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 point 1 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**

**Camping caravanage interdit**

### 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**

Annexe

## 2.7. MOUVEMENTS DE TERRAIN

### RG

**Construction interdite** en dehors des exceptions définies par l'article 4 du point 1 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**

### 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

## 2.8. CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS

RP

**Construction interdite** en dehors des exceptions définies par l'article 4 du point 1 respectant les conditions énoncées à cet article

**Aires de stationnement interdites**

**Camping caravanage interdit**

Bp

**Construction autorisée**

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

**Camping caravanage interdit**

## 2.9. EFFONDREMENTS DE CAVITÉS SOUTERRAINES - AFFAISSEMENTS – SUFFOSION

RF

### **Construction interdite**

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

**Aires de stationnement interdites**

**Camping caravanage interdit**

Bf

### **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

- de se prémunir contre les tassements différentiels

**Exhaussement autorisé** sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

## 2.10. AVALANCHES

### RA

**Construction interdite** en dehors des exceptions définies par l'article 4 du point 1 respectant les conditions énoncées à cet article étant précisé que toute reconstruction après sinistre est prohibée sauf celles des exceptions précitées.

**Aires de stationnement autorisées** sous réserve d'usage interdit durant la période d'enneigement en l'absence d'ouvrage de protection

**Camping caravanage autorisé** sous réserve d'usage interdit durant la période d'enneigement

### Ba

**Construction autorisée** sous réserve de l'absence d'accès ou d'ouvertures non protégés sur les façades exposées

**Aires de stationnement autorisées** sous réserve d'usage interdit durant la période d'enneigement en l'absence d'ouvrage de protection

**Camping caravanage autorisé** sous réserve d'usage interdit durant la période d'enneigement

## 2.11. SÉISMES

**Sur toute la commune, classée en zone de sismicité 4** (décret du 14/05/1991 modifié le 13/09/2000) : application des règles parasismiques en vigueur