

VERDI



Commune de Saint-Victor-de-Morestel

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

DOSSIER D'ARRET



Règlement écrit



PLU arrêté par délibération du CM en date du : **2 juin 2025**
PLU approuvé par délibération du CM en date du : **19 janvier 2026**

DOSSIER D'APPROBATION

Janvier 2026

SOMMAIRE

1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme	5
ARTICLE 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....	6
ARTICLE 3 : Organisation du règlement	7
ARTICLE 4 : Définitions des destinations et sous-destinations.....	7
ARTICLE 5 : Division du territoire en zones	10
ARTICLE 6 : Prescriptions et informations	13
ARTICLE 7 : Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels	15
ARTICLE 8 : Lignes électriques aériennes	20
ARTICLE 9 : Adaptations mineures de certaines règles.....	20
ARTICLE 10 : Reconstruction après sinistre ou démolition.....	21
ARTICLE 11 : Dispositions relatives à la sécurité publique en matière d'accès routiers.....	21
ARTICLE 12 : Vestiges archéologiques	21
ARTICLE 13 : Prise en compte des périmètres de captage d'eau potable	22
ARTICLE 14 : Edification des clôtures.....	22
ARTICLE 15 : Gestion des eaux pluviales	22
2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	23
Dispositions applicables à la zone UA	24
Dispositions applicables à la zone UB	39
Dispositions applicables à la zone UH	53
Dispositions applicables à la zone UE	65
Dispositions applicables à la zone UI	73
3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	85
Dispositions applicables à la zone 1AUa	86
Dispositions applicables à la zone 1AUi	97
4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	107
Dispositions applicables à la zone A	108

5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	125
Dispositions applicables à la zone N	126
6 ANNEXES DU REGLEMENT	140
Annexe n°1 : Lexique	141
Annexe n°2 : Liste des Emplacements Réservés (ER)	148
Annexe n°3 : Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au sein des zones A et/ou N	149
Annexe n°4 : Recommandations en matière de végétalisation	158
Annexe n°5 : Nuancier	165
Annexe n°6 : Liste des éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19	172
Annexe n°7 : Recommandations concernant les secteurs concernés par un aléa retrait-gonflement des argiles	183



1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES



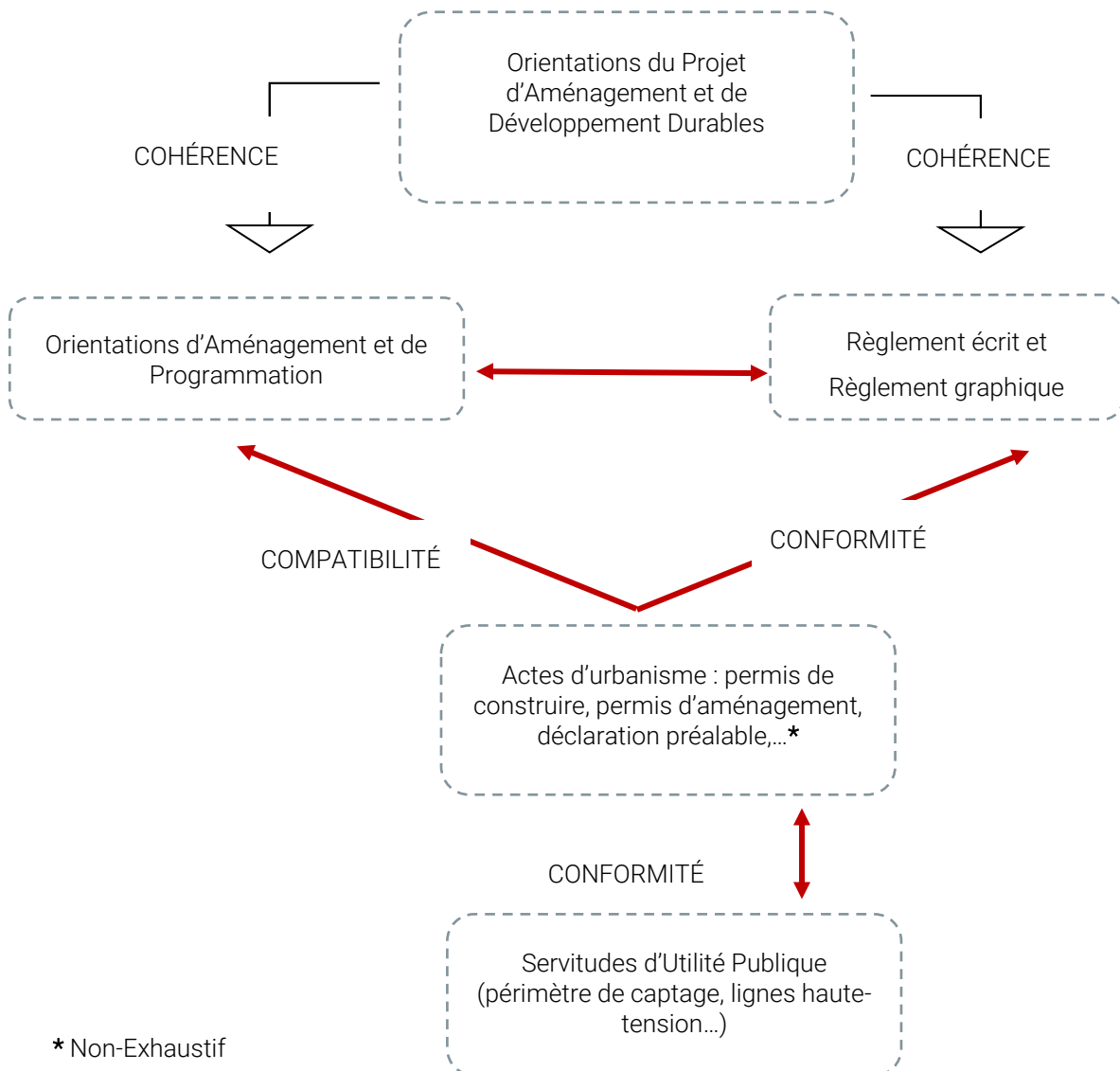
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique **à l'ensemble de la commune de Saint-Victor-de-Morestel**.

Conformément à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, il fait partie avec le Rapport de Présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à certains secteurs, les documents graphiques et les annexes, du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement et son plan de zonage sont opposables aux tiers dans les conditions définies à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs où des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été définies, les travaux ou opérations autorisées doivent en outre être compatibles avec ces orientations et les schémas d'aménagement.



* Non-Exhaustif

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du PLU ;

2. Les articles R111-2 à 5 ; R111-14 à 15 ; R111-21 et R421-12 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

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

Article R111-3 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

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

Article R111-5 : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles 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.

Article R111-27 : 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.

Article L421-3 : Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Article R421-12 : Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-9 ou de l'article L.151-23 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

L'édification ou la modification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 d) du code de l'urbanisme et par délibération du conseil municipal de Saint-Victor-de-Morestel du 20 octobre 2011.

3. Les articles 675 et suivants du Code Civil relatifs aux vues sur la propriété de son voisin rappelés pour partie ci-après :

Article 675 : L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

Article 678 : On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Article 679 : On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

ARTICLE 3 : ORGANISATION DU REGLEMENT

Conformément au Code de l'Urbanisme (Partie réglementaire, Livre Ier, Titre V, Chapitre Ier, Section 3), les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

Article 1 : interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Article 2 : limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Article 3 : mixité sociale et fonctionnelle

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 5 : qualité architecturale, environnementale et paysagère

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : obligation en matière de stationnement automobile et deux roues

Équipements et réseaux

Article 8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

ARTICLE 4 : DEFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le Code de l'Urbanisme définit 5 grandes destinations, elles-mêmes composées de sous-destinations.

1. Exploitations agricoles et forestières

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

- **La sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la

transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

- **La sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. Habitation

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

- **La sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

- **La sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. Commerces et activités de services

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel et autres hébergements touristiques.

- **La sous-destination « artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

- **La sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

- **La sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- **La sous-destination « activité de service avec l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

- **La sous-destination « cinéma »** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **La sous-destination « hôtel »** recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de service.

- **La sous-destination « autres hébergements touristiques »** recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

4. Équipements d'intérêt collectif et services publics

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels

des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public.

- **La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- **La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- **La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- **La sous-destination « salles d'art et de spectacles »** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- **La sous-destination « équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- **La sous-destination « lieux de culte »** recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

- **La sous-destination « autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

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

- **La sous-destination « industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- **La sous-destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

- **La sous-destination « bureau »** recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

- **La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

- **La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne »** recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

ARTICLE 5 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

LES ZONES URBAINES (U)

Les zones urbanisées sont dites « U ».

Selon l'article R.151-18 : « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

UA	La zone UA correspond à l'espace urbain formé par le bourg qui se caractérise par un bâti dense, généralement construit en ordre continu ou semi-continu et à l'alignement. C'est une zone à destination principale d'habitat mais dans laquelle une mixité fonctionnelle est autorisée sous conditions.
UB	La zone UB correspond aux extensions contemporaines, plus ou moins récentes, du village. Cette zone à vocation principale d'habitat pavillonnaire se caractérise par une densité moyenne à faible. Cette zone est à vocation d'habitat. La mixité fonctionnelle n'est pas autorisée, en compatibilité avec les orientations du SCoT.
UH	La zone UH correspond au tissu bâti du hameau de Gouvoux. Ce dernier se caractérise par un bâti dense, généralement construit en ordre continu ou semi-continu et à l'alignement. Cette zone autorise uniquement les changements de destination ainsi qu'une évolution des habitations existantes. <u>Les nouvelles constructions sont interdites.</u>
UE	La zone UE correspond à la zone d'équipements publics du centre-bourg constituée par la mairie, la salle des fêtes, l'école, etc.
UI	La zone UI est réservée aux activités économiques présentes dans la commune. La zone Ui correspond à la zone d'activités du Nizeray. Elle comprend trois sous-secteurs : - Le sous-secteur Ula correspondant aux activités localisées à Thuile - Le sous-secteur Ulb correspondant aux activités localisées dans le bourg (tissages Gauthier) - Le sous-secteur Ulc correspondant aux activités de la casse automobile. La zone Ulc comprend elle-même un sous-secteur Ulc* correspondant à la zone de dépôts des véhicules. Toute nouvelle construction est interdite en zone Ulc*.

LES ZONES A URBANISER (AU)

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».

Selon l'article R151-20 : « *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.* »

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de

programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

1AUa	Secteur d'urbanisation future à vocation principale d'habitat localisé à proximité de la mairie (secteur « impasse des Tisserands »). La zone 1AUa est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette zone est directement constructible sous réserve d'être compatible avec les principes définis dans l'OAP.
1AUi	Secteur d'urbanisation future à vocation principale d'activité correspondant à l'extension de la zone d'activité du Nizeray. La zone 1AUi est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette zone est directement constructible sous réserve d'être compatible avec les principes définis dans l'OAP.

LES ZONES AGRICOLES (A)

Selon les articles R.151-22 et R.151-23 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

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

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

A	La zone A correspond à une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol. La zone A autorise les constructions à vocation agricole. Elle comprend également des constructions isolées ou diffuses existantes à vocation d'habitat pour lesquelles des évolutions et adaptations sont autorisées sous conditions (extensions/annexes).
Aco	Le sous-secteur Aco correspond aux corridors écologiques qui traversent les zones agricoles de la commune. Dans ces secteurs, toute nouvelle construction y compris à vocation agricole est interdite. Seule une évolution des habitations existantes est autorisée à l'instar des règles de la zone A.

Ap	La zone Ap correspond aux espaces agricoles présentant des enjeux paysagers. Deux secteurs sont fléchés : - La plaine agricole du Roux – encerclée d'habitation, il s'agit de préserver la vocation agricole mais d'interdire toute nouvelle construction agricole afin d'éviter des conflits d'usage. - Les espaces agricoles situés au Nord de la commune, aux abords du Rhône. Afin de préserver les enjeux paysager de ce secteur, aucune construction y compris agricole n'est permise.
-----------	---

LES ZONES NATURELLES (N)

Selon les articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

Peuvent être autorisées en zone N :

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

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

N	La zone N recouvre la partie du territoire communal, équipé ou non, qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages, de la valeur du boisement, de la biodiversité, des milieux naturels... Elle comprend également des constructions isolées ou diffuses existantes à vocation d'habitat pour lesquelles des évolutions et adaptations sont autorisées sous conditions (extensions/annexes) selon les mêmes règles que celles définies pour la zone A.
Nco	Le sous-secteur Nco correspond aux corridors écologiques qui traversent les zones naturelles et forestières de la commune. Dans ces secteurs, toute nouvelle construction est interdite.
Nre	Le sous-secteur Nre correspond aux réservoirs de biodiversité. Afin de préserver la fonctionnalité écologique de ces milieux, toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE 6 : PRESCRIPTIONS ET INFORMATIONS

Secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le plan de zonage précise les zones dont le périmètre fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), par le tramé suivant : 

La délivrance des demandes d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire...) est soumise à compatibilité avec l'OAP.

Se reporter à la pièce spécifique du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés sont répertoriés par un numéro de référence (exemple : ER n°1...).

Les emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage par le tramé suivant : 

Les annexes du règlement présentent sous la forme d'un tableau toutes les précisions relatives à la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou l'organisme public bénéficiaire et la surface du périmètre concerné.

La réserve foncière portée au plan est soumise au Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément au code de l'urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Dispositions relatives à la protection des éléments bâtis répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par les figurés suivant :  (pour les éléments ponctuels),  (pour les toitures à mantelure),  (pour murs et clôtures en pierre),  (pour les ensembles bâtis)

La liste des éléments identifiés au plan de zonage est présentée sous forme de fiches synthétiques en annexes du présent règlement.

En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme,

- La démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.
- Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Dispositions relatives à la protection des composantes de la Trame Verte et Bleue répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Le plan de zonage identifie plusieurs éléments naturels participant à la protection de la Trame Verte et Bleue :

Trame Bleue :

Le plan de zonage (règlement graphique) identifie les zones humides à préserver via le tramé suivant :



Toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, notamment les constructions de toute nature, les remblais/déblais et les drainages.

Le plan de zonage identifie également les ripisylves à préserver (zone tampon de 15 mètres de part et d'autre des cours d'eau) via le tramé suivant : 

A l'intérieur de cette bande, toute nouvelle construction est interdite à l'exception (*sous réserve d'être autorisé par le règlement de la zone concernée*):

- Des ouvrages et installations destinés à :
 - o L'entretien préventif et écologique de ces zones,
 - o La stabilisation et la restauration des berges,
 - o La protection contre les risques d'inondation, sans créer d'aggravation par ailleurs,
 - o Le franchissement par des voies et leurs réseaux associés,
 - o La protection des milieux aquatiques, notamment l'aménagement des seuils pour le rétablissement de la continuité piscicole et sédimentaire,
 - o Les cheminements doux (sentiers piétons, ...),
 - o L'information (chemin piéton, bornes, panneaux, ...).

Ces aménagements devront par ailleurs assurer les continuités hydrauliques et écologiques, terrestres et aquatiques.

Trame Verte :

Le plan de zonage identifie :

- Les ensembles boisés ou espaces verts à maintenir via le tramé suivant : 
- Les haies ou alignements d'arbres à protéger via le tramé suivant : ●●●

Ces éléments paysagers ne doivent, dans la mesure du possible, pas être détruits. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable. Le couvert végétal doit être maintenu. Aussi, au-delà des constructions, les aménagements susceptibles de détruire la végétation existante sont interdits. Néanmoins, pour les besoins d'un projet d'intérêt collectif ou pour des raisons techniques particulières dûment justifiées, ils peuvent être détruits à condition d'être remplacés par un (ou des) élément(s) au moins aussi important(s) en terme qualitatif et quantitatif.

La protection et la mise en valeur de la Trame Verte et Bleue font également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique (*se reporter à cette pièce du PLU*).

Afin de permettre la sécurisation ou l'amélioration des routes départementales, les travaux portés par le Département dans les secteurs concernés par une protection des boisements ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Les coupes de bois sont autorisées conformément au Schéma Régional de Gestion Sylvicole (SRGS validé par le ministère de l'agriculture) pour la forêt privée.

Les coupes suivantes seront dispensées de déclaration préalable :

- Les parcelles bénéficiant d'un document de gestion Plan Simple de gestion (PSG), Code de Bonne Pratique Sylvicole (CBPS) ou Règlement Type de Gestion (RTG).
- Les parcelles portant un peuplement en impasse sylvicole (définie comme un état de santé des arbres fortement compromis et/ou par une absence de régénération naturelle en quantité suffisante)
- Les coupes exemptées dans le cadre de l'arrêté préfectoral de 2008.

Dispositions relatives aux bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Le plan de zonage fait apparaître par le figuré ponctuel ci-après les bâtis dont le changement de destination peut être autorisé après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Les changements de destination sont identifiés par le tramé suivant : 

La liste des bâtiments classées en zones A ou N du PLU et susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination est annexée au présent règlement.

ARTICLE 7 : REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES NATURELS

La commune de Saint-Victor-de-Morestel est concernée par la présence de plusieurs risques naturels (inondation, retrait-gonflement des argiles, risque sismique...).

Plan d'Exposition aux Risques naturels Inondation (PERI), Atlas des Zones inondables (AZI) et nouvelles lignes d'eau des crues de référence exceptionnelle du Rhône en Amont de Lyon

a) Plan d'exposition aux risques naturels inondation : PERI

La commune est concernée par un Plan d'Exposition aux risques naturels – inondation (PERI). Il a été institué par arrêté préfectoral n°93- 5271 du 28/09/1993. Le PERI vaut plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI). Il est annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique.

Les règles de ce document sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol sans référence au PLU ni recours à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Les secteurs concernés par le PERI sont identifiés au plan de zonage par le tramé suivant : 

Ce tramé renvoie à une carte annexée au plan de zonage superposant les zones du PLU (U-AU-A et N) et le zonage réglementaire du PERI.

Les cartes du PERI identifient 3 types de zones :

- Les zones rouges : il s'agit de secteurs estimés très exposés au risque inondation – Ces derniers sont inconstructibles sauf exceptions.
- Les zones bleues : il s'agit de secteurs exposés à un moindre risque – Ces derniers sont constructibles sous conditions.
- Les zones blanches : il s'agit de secteurs sans risques prévisibles à la crue centennale prise comme référence ou pour laquelle le risque est jugé acceptable. Sa probabilité d'occurrence et les dommages éventuels sont estimés négligeables.

Afin de connaître les possibilités d'aménagement et de constructibilité des différentes zones, il convient de se reporter au règlement du PERI annexé au PLU.

b) Atlas des zones inondables Nord Isère : AZI

La commune est également concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) Nord-Isère de mars 2008.

L'Atlas des zones inondables visent à réaliser une étude sur 6 cours d'eau du Nord Isère et de leurs principaux affluents. La commune de St Victor de Morestel est concernée par la Save et son affluent le Brailles.

Cet atlas a pour but d'estimer les débits décennaux et centennaux aux principaux nœuds de ces cours d'eau. Il s'agit également de recenser les digues de protection contre les inondations.

Le lit majeur de la Save est constitué principalement de marais et prairies. Les enjeux sont donc faibles. Toutefois, au niveau du secteur de la Tuile « *des débordements pourraient concerner des habitations situées en rive gauche, en amont du pont de la RD 16. En aval de celui-ci, un remblai a été construit en zone inondable en rive gauche. Ce remblai réduit le champ d'expansion des crues. Un bâtiment industriel a également été construit dans le lit majeur, sur pilotis.* » (Extrait de l'AZI).

Les secteurs concernés par l'AZI sont identifiés au plan de zonage par le tramé suivant : 

Ce tramé renvoie à une carte annexée au plan de zonage superposant les zones du PLU (U-AU-A et N) et les secteurs constructibles sous conditions (secteur de la Tuile – zone hachurée bleue). Par principe, les autres secteurs concernés par l'AZI sont inconstructibles.

Le secteur de la Tuile (zone U1a) est constructible sous conditions. Une surélévation sera exigée pour les constructions et aménagements autorisés dans la zone. Il convient de se rapprocher de la DDT de l'Isère pour connaître la hauteur de surélévation.

c) Nouvelles lignes d'eau du Rhône en amont de Lyon

La commune de St Victor-de-Morestel est également concernée par les nouvelles lignes d'eau du Rhône en amont de Lyon.

Les secteurs concernés par les nouvelles lignes d'eau du Rhône sont identifiés au plan de zonage par le tramé suivant : 

Une carte spécifique a été annexée au plan de zonage faisant apparaître les hauteurs de submersion.

Hauteur de submersion

-  0m-0,5m
-  0,5m-1m
-  > 1m

En partant d'une vitesse d'écoulement moyenne,

- Les secteurs concernés par une hauteur d'eau inférieure à 1 mètre sont concernés par un aléa modéré.
- Les secteurs concernés par une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre sont concernés par un aléa fort.

Aucune zones urbanisées (U) ou à urbaniser (AU) du PLU n'est concernée par les nouvelles lignes d'eau du Rhône.

Les secteurs concernés par un aléa modéré et fort doivent être préservés ; ces derniers servant de champs d'expansion des crues.

Le principe général applicable dans ces zones est une interdiction renforcée.

Sont interdits, à l'exception de ceux autorisés ci-après :

- 1.1 – tous les projets nouveaux, et notamment ceux identifiés ci-après ;
- 1.2 – les projets nouveaux nécessaires à la gestion de crise, et notamment la création d'établissements de secours ;
- 1.3 – la création d'établissements recevant du public (ERP) ;
- 1.4 – la création d'aires d'accueil des gens du voyage (terrains pour la halte, aires de petit passage, aires d'accueil, aires de grand passage, emplacements pour grand rassemblement, terrains familiaux) ;
- 1.5 – les campings-caravanings, avec ou sans résidences mobiles de loisirs* (mobil-homes), avec ou sans habitations légères de loisirs, avec ou sans terrains de sport à usage de loisirs ;
- 1.6 – les reconstructions, réhabilitations, et restaurations totales ou quasi-totales (= reconstruction dont l'ordre de grandeur du coût dépasse 50% du coût d'une reconstruction à l'identique), après sinistre lié à l'aléa à l'origine de la réglementation de la zone ;
- 1.7 – les reconstructions, réhabilitations, et restaurations totales ou quasi-totales (= reconstruction dont l'ordre de grandeur du coût dépasse 50% du coût d'une reconstruction à l'identique), après sinistre non lié à l'aléa à l'origine de la réglementation de la zone ;
- 1.8 – les reconstructions, réhabilitations, et restaurations totales ou quasi-totales (= reconstruction dont l'ordre de grandeur du coût dépasse 50% du coût d'une reconstruction à l'identique), après démolition ;
- 1.9 – la création de piscines et de bassins couverts ou non couverts ;
- 1.10 – la création d'aires de stationnement publiques, privées, collectives ou individuelles, associées ou non aux constructions, sauf si l'aire de stationnement est directement associée à un projet nouveau autorisé aux articles suivants, auquel cas, elle doit vérifier les prescriptions associées ;

1.11 – tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux ;

1.12 – les projets nouveaux provisoires ;

1.13 – la création de sous-sols.

Sont autorisés sans prescriptions :

2.1 – 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, entretien et aménagement d'un cours d'eau, 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 les formations boisées riveraines, aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile ;

2.2 – les projets ayant pour objectif principal de réduire les risques naturels, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), ou ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Sont autorisés avec prescriptions :

3.1 – les affouillements et exhaussements, remodelages de terrain inférieurs à 50 cm (hors fondations, qui sont à relier aux projets auxquels elles se réfèrent).

3.2 – les pylônes, poteaux et ouvrages du même type ;

3.3 – la création, réhabilitation ou restauration totale de réseaux souterrains secs (gaz, internet, fibre optique, gaines électriques, téléphoniques...) et humides (conduite d'évacuation des eaux pluviales ou usées, canalisations ...).

Les projets listés aux articles 3.2 et 3.3 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes : le projet doit être conçu de manière à pouvoir assurer un retour à la normale rapide en cas de survenue de l'aléa de référence. Le maître d'ouvrage doit en apporter la garantie sous forme d'attestation.

3.4 – les clôtures et éléments similaires. Les aménagements doivent être transparents hydrauliquement et ne doivent pas faire l'objet de remblai, ni de fondations faisant saillie sur le sol naturel.

3.5 – les créations et reconstructions d'infrastructures (de transport, de transport de fluides, de production d'énergie, ouvrages de dépollution...) et les équipements techniques qui s'y rattachent. Une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée. Le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, protections ...), y compris pendant la phase de travaux. Ce travail d'adaptation doit être défini par un intervenant compétent en matière de prise en compte de l'aléa. Le maître d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestations qui précisent que des mesures d'adaptation ont été définies et qu'elles seront bien mises en œuvre. Le projet doit être conçu de manière à pouvoir assurer un retour à la normale rapide en cas de survenue de l'aléa de référence. Le maître d'ouvrage doit en apporter la garantie sous forme d'attestation. Le projet doit être conçu de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.

3.6 – les créations et reconstructions de projets relevant de la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" définie par le code de l'urbanisme, dont la présence en zone d'aléa est nécessaire à leur fonctionnement (dont les stations d'épuration).

Une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée. Le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, ouvertures, protections ...), y compris pendant la phase de travaux.

3.7 – les aménagements d'espaces extérieurs et équipements liés à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs (terrains de sport, parcs, etc.) et les bâtiments sanitaires strictement nécessaires à leur usage.

Règles applicables aux secteurs présentant un risque sismique

La commune de Saint-Victor-de-Morestel est concernée par un risque sismique de niveau modéré (niveau 3) selon la carte du zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011 (article D.563-8-1 du Code de l'Environnement).

L'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 définit les règles parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.

Les exigences et règles de construction contenues dans cet arrêté sont applicables pour tout permis de construire déposé après le 1er mai 2011, date d'entrée en vigueur de l'arrêté.

Les nouvelles règles de classification et de construction parasismique sont définies en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement. Les bâtiments sont classés suivant 4 catégories d'importance différentes :

- Catégorie I : bâtiments dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique
- Catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes
- Catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou en raison de l'importance socio-économique de ceux-ci.
- Catégorie IV : bâtiments dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre.

A chaque catégorie d'importance est associé un coefficient d'importance qui vient moduler l'action sismique de référence conformément à l'Eurocode 8.

Le dimensionnement des bâtiments neufs doit tenir compte de l'effet des actions sismiques pour les structures de catégories d'importance III et IV en zone de sismicité 2 et pour les structures de catégories II, III et IV pour les zones de sismicité plus élevée.

Règles applicables aux secteurs présentant un aléa retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles dans la partie Nord du territoire. Le reste du territoire est concerné essentiellement par un aléa faible. La cartographie de l'aléa est présentée dans le diagnostic. Elle est également annexée au PLU.

Depuis le 1er janvier 2020, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018), dite loi ELAN, a créé, dans le Code de la Construction et de l'Habitation, une sous-section spécifiquement dédiée au mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Dans les zones d'expositions moyenne et forte au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux :

- une étude géotechnique préalable doit être réalisée lors de la vente d'un terrain non bâti constructible et annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;
- avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet, lorsqu'elle existe, cette étude aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage.

A défaut, le maître d'ouvrage doit faire réaliser une étude préalable équivalente ou une étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le constructeur est alors tenu soit de suivre les recommandations de l'étude de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques de l'ouvrage, soit de respecter des techniques particulières de construction, fixées par arrêté.

Les annexes du présent règlement comprennent des mesures de prévention pour construire sur des sols présentant des zones de susceptibilité.

ARTICLE 8 : LIGNES ELECTRIQUES AERIENNES

La commune de Saint-Victor-de-Morestel est traversée par plusieurs lignes aériennes 400 kV ou 63 kV exploitées par RTE :

- Ligne aérienne 400 kV N0 1 CREYS-GRANDE ILE
- Ligne aérienne 400 kV N0 2 CREYS-GRANDE ILE
- Ligne aérienne 63 kV N0 1 MONTALIEU MORESTEL
- Ligne aérienne 63 kV N0 1 AOSTE BREGNIER CORDON MORESTEL

Lorsque le projet se situe dans une zone de servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (aériennes ou souterraines), les services concernés sont consultés pour avis.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code).

Les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les ouvrages RTE (poste de transformation notamment).

ARTICLE 9 : ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 4 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes.

Ainsi, un projet de construction méconnaissant une ou plusieurs règles du PLU peut tout de même être autorisé si deux conditions cumulatives sont réunies :

- L'adaptation est "mineure", c'est-à-dire qu'il n'existe qu'une faible différence entre le projet et la règle du PLU ;
- L'adaptation est "rendue nécessaire" par une des 3 circonstances limitativement visées par l'article L. 152-3 à savoir : la nature du sol ; la configuration des parcelles ; le caractère des constructions avoisinantes.

Selon les articles L. 111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ».

ARTICLE 10 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE OU DEMOLITION

L.111-15 du code de l'urbanisme : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

L.111-23 du code de l'urbanisme : « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Conformément aux dispositions de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme (Extrait), doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- inscrites au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques,
- situées dans le champ de visibilité d'un de ces monuments historiques,
- située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE 11 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIERS

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme, dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

ARTICLE 12 : VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Les travaux publics ou privés sont susceptibles d'être conditionnés à l'accomplissement de mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique, des éléments du patrimoine archéologique ; ces mesures sont prescrites par le Préfet de Région.

Toute découverte fortuite doit être signalée sans délai à la direction régionale des affaires culturelles, conformément à l'article L 531-14 du code du patrimoine (dispositions du livre V du code du patrimoine).

ARTICLE 13 : PRISE EN COMPTE DES PERIMETRES DE CAPTAGE D'EAU POTABLE

La commune est concernée par une servitude attachée à la protection des eaux potables résultant de l'instauration des périmètres de protection des eaux potables :

- Captage de l'Huiselet (S.I.E Morestel-Passins)

Les secteurs concernés par le périmètre de protection rapproché sont mentionnés par le tramé suivant :



Les secteurs concernés par le périmètre de protection éloigné sont mentionnés par le tramé suivant :



Cette dernière fait l'objet de Servitudes d'Utilité Publique (SUP) - *se reporter aux annexes du PLU*

ARTICLE 14 : EDIFICATION DE CLOTURES

L'édification ou la modification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 d) du code de l'urbanisme et par délibération du conseil municipal de Saint-Victor-de-Morestel du 20 octobre 2011.

De manière générale, l'édification ou la modification de clôtures ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en réduisant la visibilité à l'approche des carrefours.

ARTICLE 15 : GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le traitement de l'écoulement des eaux de ruissellement, et qu'elle que soit leur provenance, devra être prise en charge par les aménageurs au droit des accès créés.

Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier départemental recevant des eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques, doivent permettre en tout temps le libre écoulement et l'accès pour la surveillance et l'entretien de ces ouvrages.

2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond à l'enveloppe bâtie principale de la commune et notamment au tissu bâti du centre-bourg. Ce dernier se caractérise par un bâti dense, généralement construit en ordre continu ou semi-continu et à l'alignement. C'est une zone à destination principale d'habitat mais dans laquelle une mixité fonctionnelle est autorisée sous conditions.

Le règlement graphique (zonage) distingue :

- ✓ Des emplacements réservés (ER) ;
- ✓ Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- ✓ Des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme.

La zone UA est concernée par :

- ✓ Un aléa retrait-gonflement des argiles faible ;
- ✓ Un risque inondation (zone blanche du PERI).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 – Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules ;
- Les carrières ;
- Les caravanes isolées ; mobil-homes et habitations légères de loisirs (HLL).

Sont interdits les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Le commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- Les autres hébergements touristiques ;
- Les autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires à l'exception des constructions autorisées sous conditions à l'article 2.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la modification ou suppression d'un élément identifié sans autorisation préalable (se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement).

ARTICLE UA 2 – Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique :

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les équipements d'intérêt collectif et service public ;
- Les hôtels ;
- L'artisanat et le commerce de détails sous réserve que la surface de vente n'excède pas 300 m² ;
- La restauration ;
- La « petite industrie » : c'est-à-dire les constructions relevant de la sous-destination industrie (exemple : maçon, plâtrier-peintre...etc.) sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 200 m² ;
- Les bureaux.

Destinations	Sous-destinations	UA
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre des congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

- Destinations et sous-destinations interdites
- Destinations et sous-destinations autorisées avec conditions
- Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

ARTICLE UA 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA 4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Volumétrie des constructions

Généralités

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple.

Mouvements de terre

Les bâtiments, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel ou au terrain existant avant travaux, en limitant les modifications de pentes.

Seuls les affouillements et les exhaussements de sol autorisés indispensables aux constructions ou modes d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Les exhaussements et affouillements de sol sont notamment autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics

Dans les secteurs de faible pente (inférieure à 10%), les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 0,70 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.

Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10%, la limite est portée à 1 m au-dessus du terrain naturel (TN) avant travaux et 1,50 m en dessous du terrain naturel (TN) avant travaux.



Illustration de la règle (pente supérieure à 10%)

4.2. Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique (trottoirs compris).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

Principe

Pour les parcelles longées par un mur de clôture identifié par le symbole , les constructions seront obligatoirement implantées en respectant un retrait compris entre 3 et 5 mètres maximum.

En-dehors de ces secteurs, les constructions principales doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies : l'alignement est entendu ici par la rive du toit. Cette dernière devra être à l'alignement et la largeur maximum de la rive sera de 1 mètre.
- Soit en retrait : dans ce cas, les constructions doivent s'implanter avec un retrait compris entre 3 et 5 mètres maximum.

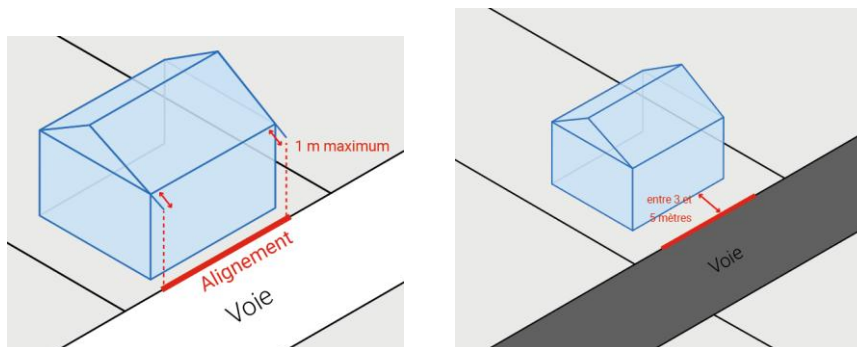


Illustration de la règle

Les annexes doivent s'implanter soit à l'alignement des constructions principales, soit avec un recul d'au moins 3 mètres des voies.

Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturale ou d'intégration au site) ou imposées :

- Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et/ou visibilité ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et notamment pour les lignes de transport électrique HTB faisant l'objet de report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre sans aggraver l'état existant ;

Concernant l'ensemble bâti n°2 (ancienne maison Marguand) à préserver au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles, en cas de réhabilitation, de constructions d'annexes afin de conserver l'unité architecturale de la construction et de la parcelle.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine

Principe

Les constructions principales doivent être édifiées :

- Au moins sur une limite séparative ;
- En cas de non-implantation sur des limites séparatives : la distance comptée horizontalement d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. **Soit $L > H$, avec un minimum de 3,00 mètres.**

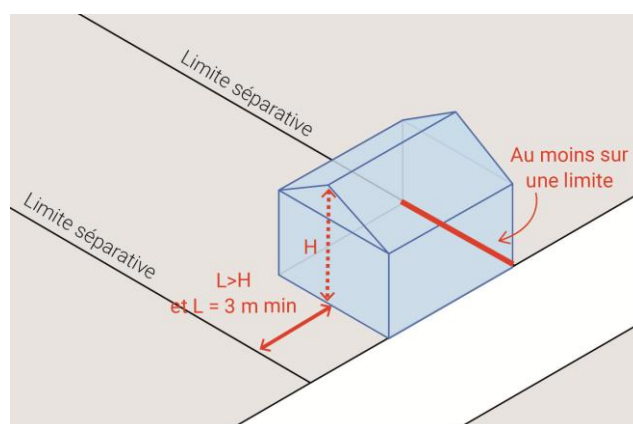


Illustration de la règle

Les annexes peuvent s'implanter :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- En cas de non-implantation sur des limites séparatives, elles devront s'implanter en respectant un recul au moins égal à 3 mètres de la limite considérée.

Pour les constructions à usage d'annexe, la distance peut être réduite à 1 mètre si la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 20 m².

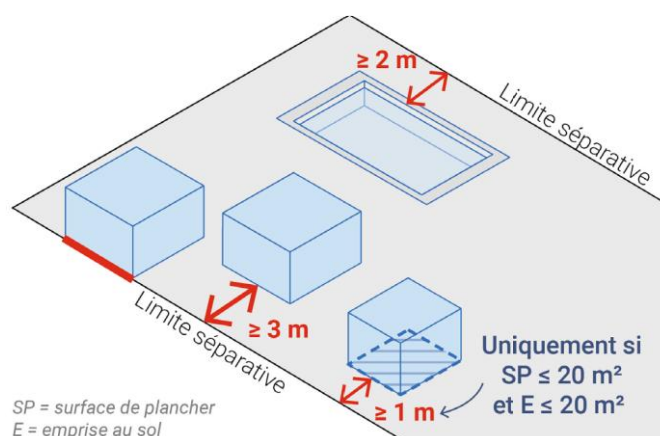


Illustration de la règle

L'implantation des bassins de piscine en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 2 mètres est imposé entre la limite séparative et le bassin. La margelle n'est pas concernée par le recul.

Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturale ou d'intégration au site) ou imposées :

- Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et/ou visibilité ;
- Dans les cas où l'implantation imposée génère une gêne sur les constructions préexistantes (ensoleillement, exposition, vis-à-vis, etc.) ;
- En cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et notamment pour les lignes de transport électrique HTB faisant l'objet de report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.
- Dans les cas où l'implantation imposée génère une gêne sur les constructions préexistantes (ensoleillement, exposition, vis-à-vis, etc.) ;
- En cas d'impossibilité architecturale justifiée.

Concernant l'ensemble bâti n°2 (ancienne maison Marguand) à préserver au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles, en cas de réhabilitation, de constructions d'annexes afin de conserver l'unité architecturale de la construction et de la parcelle.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.5 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **60% de la surface du terrain concerné par le projet.**

4.6 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Principe

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **12 mètres au faîtage ou 10 mètres à l'acrotère.**

La hauteur des annexes ne devra pas excéder **4,5 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère.**

Exceptions

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- En cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre sans aggraver l'état existant ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Sous réserves des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) ou autres réglementations :

Hauteur et isolation : en application de l'article R152-7 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Hauteur et exemplarité environnementale : en application des articles L 151-28 et L152-5-2 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique (*se reporter à la définition mentionnée dans le lexique du présent règlement*) ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables peuvent obtenir une dérogation à la règle de hauteur :

- Dans la limite de 25 centimètres par niveau (étage) et de 2,5 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone ;
- Sans ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode constructif.

Et sous réserve que :

- La mise en œuvre soit adaptée au mode constructif et respecte les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment et la bonne intégration avec le bâti environnant ;
- Le dossier de permis de construire comprenne une note justificative pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée.

ARTICLE UA 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel : 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

5.1 Aspect extérieur des constructions

Principes généraux

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Dans l'ensemble de la zone, les restaurations et extensions du bâti ancien devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes et les ouvertures.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : l'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le document graphique devra être conservé et entretenu et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction et veillent à préserver l'architecture et l'aspect traditionnel du bâti.

Concernant l'ensemble bâti n°2 (ancienne maison Marguand) à préserver au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

Concernant les façades :

- Les nouvelles ouvertures sont interdites ;
- Les éléments de type pierre d'angle ne devront pas être enduits mais préservés ;
- Les menuiseries existantes devront être conservées, restituées ou reconstituées. En cas de changement de destination imposant des modifications d'ouvertures existantes, les transformations devront respecter les gabarits initiaux et conserver la fonction d'origine ;
- Le gabarit des menuiseries devra être respecté ;
- La pose de volets roulants est interdite ;
- Les nouvelles annexes devront être respectueuses des principales caractéristiques architecturales des bâtiments existants afin de préserver l'unité architecturale de l'ensemble bâti.

Concernant les ouvertures :

- Les baies de toiture sont interdites ;
- Les lucarnes existantes devront être préservées ;
- Seules les lucarnes de type jacobine sont autorisées ;
- Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite vieillie et teintés dans leur masse, de type tuiles écailles ;
- Les couleurs devront reprendre les teintes d'origine du bâtiment et s'intégrer dans le voisinage.

Façades

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les ouvertures doivent assurer une composition équilibrée de la façade, par leur dimension, leur proportion (hauteur/largeur), leur rythme, leur type et leur teinte. Les ouvertures devront permettre une optimisation climatique.

Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, pisé, bois, verre...).

Les détails architecturaux de type colonne, chapiteau, arcade, etc., étrangers au vocabulaire architectural local, sont interdits.

Les teintes des enduits et peintures doivent être déterminées en tenant compte de l'environnement dans lequel s'insère la construction. Les teintes devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Les vérandas doivent être harmonisées avec le bâti existant : dans les proportions, les formes, les matériaux et les couleurs ou faire appel à une architecture moderne, s'inscrivant dans l'harmonie de la construction.

L'emploi du bois en parement ou en élément de construction visible de l'extérieur pourra être autorisé si l'intégration au site et au paysage environnant est justifiée.

Toitures

Les toitures auront une pente comprise entre 40% et 80%, et seront composées de 2 à 4 pans. Les demi-croupes sont autorisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les annexes accolées à la construction, les appentis et les vérandas. Dans ce cas, la pente devra être comprise entre 25% et 80%.

Les débords de toit sont obligatoires sauf sur les façades implantées en limite séparative. Ils seront de 0,30 m minimum.

Les couvertures seront réalisées en tuiles dans des tons en rapport avec l'existant environnant (rouge vieilli ou « terre cuite »). Les matériaux seront teintés dans leur masse. Les toits aux teintes grises sont interdits.

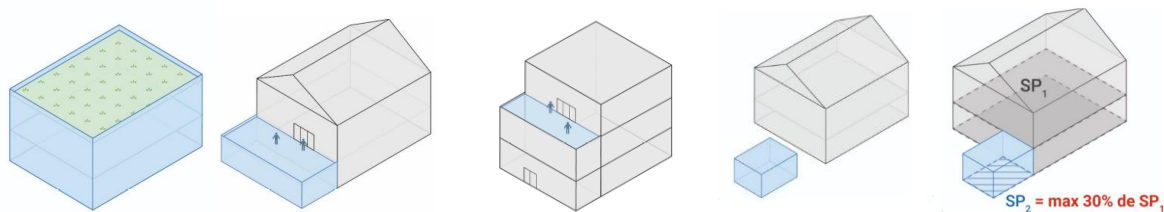
Les précédentes dispositions (pente et couverture) ne s'appliquent pas aux vérandas/ pergolas ainsi qu'aux annexes et abris de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol. Pour ces constructions, une couverture différente de la règle principale est autorisée. L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines.

Les toitures plates sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- Si elles répondent à une exigence environnementale (toiture végétalisée – dans ce cas un minimum de 30 cm de substrats végétalisés est requis) ;
- Si elles permettent un usage de terrasse dans le cas de construction réalisée en R+étages ou pour les attiques des logements collectifs (*se reporter au schéma illustratif ci-dessous*) ;
- Pour la réalisation d'une construction annexe dont l'emprise au sol est limitée 60 m² maximum.
- Pour les extensions d'une construction existante réalisée en R+étages sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher du bâtiment existant.

Les toitures d'aspect goudronné ou bétonné sont interdites.

Illustration de la règle des toitures plates autorisées



Toiture végétalisée Toiture avec fonction de terrasse Annexe (emprise au sol maximum de 60 m²) Extension modérée

Ouvertures

En façade, les coffres des volets roulants seront non saillants pour les constructions neuves. Pour les réhabilitations, en cas d'impossibilité technique à les intégrer, ils devront être habillés (lambrequin).

Les ouvertures en toitures seront limitées :

- Aux châssis de toiture : leur nombre est limité à 2 par pan de toiture pour les petites couvertures (inférieures à 100 m²). Un châssis supplémentaire est autorisé par tranche de 50 m².
- Aux lucarnes jacobines.

Elles devront respecter un ordonnancement avec les ouvertures en façade.

Locaux techniques et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une intégration paysagère prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Le stockage des déchets ménagers ou toute autre aire de stockage doit être organisé :

- Soit dans des locaux fermés ;
- Soit sur des aires spécialisées aménagées :
 - Soit des parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,60 mètre
 - Soit des écrans végétaux, hauteur minimale lors de la plantation, 1,50 mètre
 - Soit une combinaison des deux

Les climatiseurs et pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardin) ou à l'intérieur du bâtiment avec une sortie par une baie existante. Dans le cas où ils seraient en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants. En cas d'impossibilité technique, ils devront être habillés ou masqués par un élément d'architecture.

5.2 Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être autorisées en toiture sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur. L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantées sur un pan entier ou en bande. Le fractionnement (effet « post-it ») est proscrit.

En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit.

Sur toiture-terrasse, les panneaux ne devront pas dépasser l'acrotère.

Concernant les panneaux solaires au sol, les dispositifs sous forme d'ombrières doivent être privilégiés et dissimulés autant que possible afin de limiter leur visibilité depuis la voie publique.

L'isolation par l'intérieur avec une attention particulière aux ponts thermiques sera privilégiée à l'isolation par l'extérieur. Cette dernière est interdite dès lors qu'elle masque le caractère patrimonial des façades, crée un décrochage de façade sur les alignements existants ou dépasse sur le domaine public.

ARTICLE UA 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 Clôtures

Principes

La clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

Les maçonneries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines. Les panneaux pleins de couleur blanche, les canisses et les bâches sur clôture sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings...) est interdit.

Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

En bordure des voies, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles seront composées :

- Soit de murs bahut de 0,6 mètre à 1 mètre de hauteur, surmontés d'éléments à clairevoie, le tout n'excédant pas 1,80 m.
- Soit d'un grillage d'une hauteur n'excédant pas 1,80 m. Dans ce cas, ce dernier devra préférentiellement être doublé d'une haie végétale d'essences locales diversifiées.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

Un seul modèle de clôture et de portail sera autorisé en bordure des voies publiques.

• **En bordure de voie :**

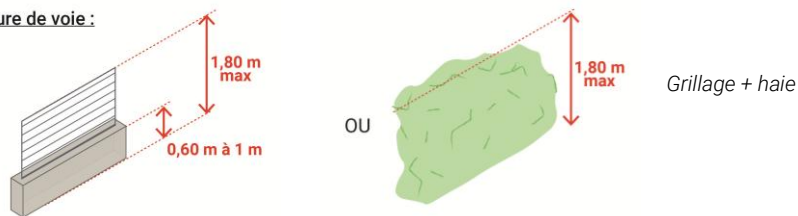


Illustration de la règle

En limite séparative, les clôtures devront être constituées :

- Soit de murs pleins maçonnés d'1,80 mètre de hauteur maximum ;
- Soit de murs bahut de 0,6 à 1 mètre, surmontés d'éléments à clairevoie et/ de haies vives, le tout n'excédant pas 1,80 mètre.
- Soit d'une haie végétale mixte n'excédant pas 1,80 mètre.
- Soit d'un grillage de 1,80 mètre maximum

La clôture peut être doublée d'une haie vive.

En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de création de haie, les haies seront composées d'espèces différentes - d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

• **En limite séparative :**

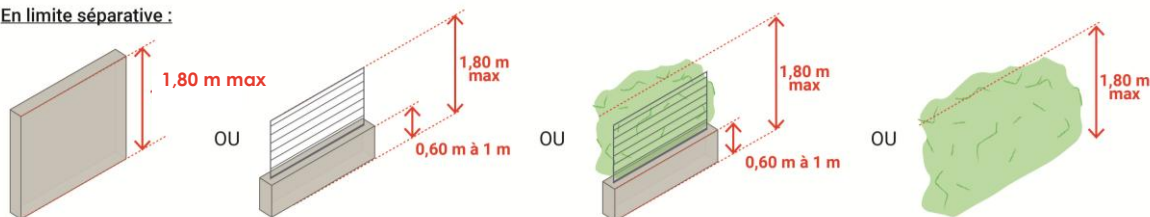


Illustration de la règle

Exceptions

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6.2 Aspect qualitatif et quantitatif du traitement de espaces libres

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas) est interdit. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les plantations ponctuelles devront également privilégier des essences locales, non envahissantes, s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

L'aménagement des espaces libres doit être intégré à la conception globale du projet, en tant qu'élément porteur de qualité paysagère, de bonne insertion dans le contexte urbain et support de biodiversité. La composition paysagère du projet recherchera des continuités végétales à l'échelle du quartier, de la rue ou de l'îlot.

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement (+ de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

L'unité foncière ne devra pas offrir une surface imperméabilisée (se reporter au lexique annexé au présent règlement) supérieure à 70%.

ARTICLE UA 7 – Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

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

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront favoriser l'infiltration de l'eau dans les sols.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements. Ces dernières devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Principe concernant les nouvelles constructions :

Destinations Sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobile	Règles en matière de stationnement vélos/deux- roues
Habitation (Logement, hébergement)	Il est exigé au minimum 1 emplacement par logement. Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 80 m², il est exigé au minimum 2 emplacements par logement.	Pour toute opération d'habitat collectif, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues.
Commerces et activités de services (Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service, hôtels)	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...).	Il est exigé une place pour 100 m² de surface de plancher. Les dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en œuvre.

Bureau		
Equipements d'intérêt collectif et service public	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Les emplacements devront être conçus en proportion du public à accueillir et en fonction du besoin.

Cas des réhabilitations, changements de destination et aménagement de constructions existantes

Le nombre de places exigibles correspond aux besoins nouveaux générés (différence entre besoin avant et après travaux ou changement de destination), selon le tableau ci-dessus.

Exceptions

Conformément à l'article L151-34 du code de l'urbanisme, cette obligation n'est pas applicable :

- Aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- Aux logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
- Aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- Aux résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 8 – Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

8.1 Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les véhicules devront pouvoir manœuvrer sur l'unité foncière et non sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies sur laquelle la gêne ou le risque pour la circulation est le plus faible est obligatoire.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

8.2 Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes.

ARTICLE UA 9 – Desserte des terrains par les réseaux

9.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les compteurs doivent être placés en limite du domaine public et du domaine privé.

9.2 Assainissement

a) Eaux Usées :

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration dès lors qu'elle est située au sein du zonage d'assainissement collectif. La création d'un nouveau branchement sera possible après validation des services techniques.

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics est subordonné à autorisation du gestionnaire (convention de raccordement) qui fixera au cas par cas les modalités d'acceptation des eaux usées autres que domestiques.

Les eaux de recyclage du filtre des piscines privées seront évacuées dans le système de traitement des eaux usées de l'habitation, les eaux de vidange seront utilisées à des fins d'arrosage et ne devront s'écouler :

- Ni sur la chaussée ;
- Ni dans les propriété voisines ;
- Ni dans les fossés et ruisseaux.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront exclusivement gérées à la parcelle soit par infiltration soit par rétention.

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Ces dispositifs devront être le moins visible possible depuis l'espace public. Ces dispositifs devront respecter les dispositions de l'article 5 relatif aux locaux et équipements techniques.

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entretenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres. Les bassins décoratifs ne seront autorisés que s'ils intègrent un dispositif de traitement anti-larvaire ou un entretien hebdomadaire.

9.3 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la mise en valeur du paysage.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

9.4 Collecte des déchets

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité des déplacements et respecter les dispositions de l'article 5 relatif aux équipements et locaux techniques.

Cette disposition ne s'applique pas aux systèmes individuels de compostage des déchets verts.

ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux extensions contemporaines, plus ou moins récentes, du village. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat.

Le règlement graphique (zonage) distingue :

- ✓ Des emplacements réservés (ER) ;
- ✓ Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – se reporter à la pièce spécifique du PLU
- ✓ Des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme.

La zone UB est concernée par :

- Un aléa retrait-gonflement des argiles faible ;
- La zone blanche du PERI.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules ;
- Les carrières ;
- Les caravanes isolées ; mobil-homes et habitations légères de loisirs (HLL).

Sont interdits les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les lieux de culte ;
- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la modification ou suppression d'un élément identifié sans autorisation préalable (se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement).

ARTICLE UB 2 – Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique :

- Les équipements d'intérêt collectif et service public.

Destinations	Sous-destinations	UB
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre des congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	



Destinations et sous-destinations interdites



Destinations et sous-destinations autorisées avec conditions



Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

ARTICLE UB 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB 4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Volumétrie des constructions

Généralités

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple.

Mouvements de terre

Les bâtiments, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel ou au terrain existant avant travaux, en limitant les modifications de pentes.

Seuls les affouillements et les exhaussements de sol autorisés indispensables aux constructions ou modes d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Les exhaussements et affouillements de sol sont notamment autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les secteurs de faible pente (inférieure à 10%), les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 0,70 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.

Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10%, la limite est portée à 1 m au-dessus du terrain naturel (TN) avant travaux et 1,50 m en dessous du terrain naturel (TN) avant travaux.

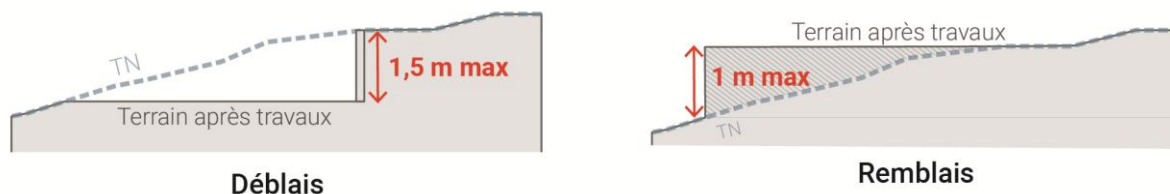


Illustration de la règle (pente supérieure à 10%)

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique (trottoirs compris).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

Principe

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait de 5 mètres minimum** par rapport à l'alignement de la voie.

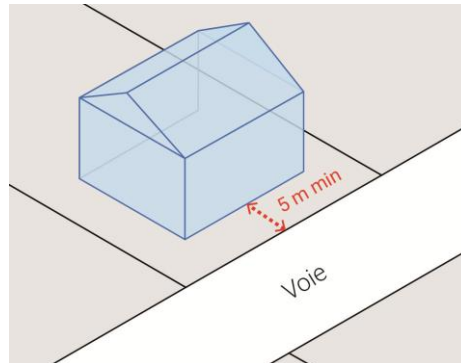


Illustration de la règle

Les accès automobiles et les portails devront respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Exceptions

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et/ou visibilité ;
- Le long d'un espace public adjacent à la voie (espace vert, places publiques, aires de jeux, ...) où la construction pourra s'implanter avec un recul de 2 mètres minimum ;
- Le long d'un sentier ou chemin piéton, hors voirie, où l'implantation pourra se réaliser avec un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement, pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, ...) ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et notamment pour les lignes de transport électrique HTB faisant l'objet de report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et/ou visibilité.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

Principe

Les constructions principales peuvent être édifiées :

- Sur limite séparative à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres à l'égout du toit, sur une profondeur de 5 mètres maximum.
- Ou en retrait : la distance comptée horizontalement d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Soit $L > H/2$.

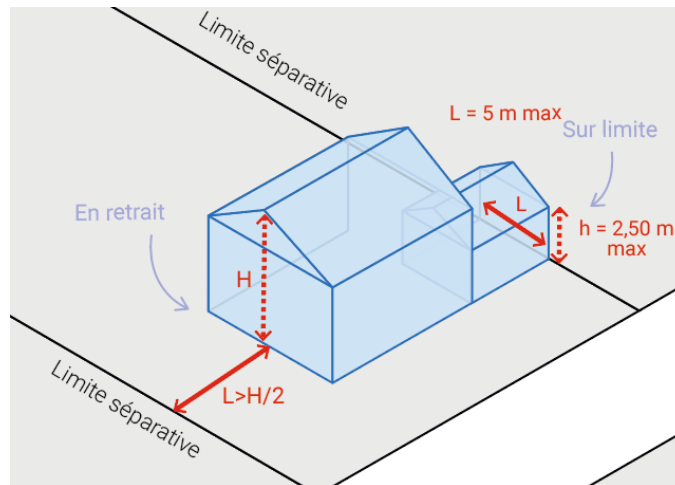


Illustration de la règle

Les annexes peuvent s'implanter en limites séparatives sous réserve que leur hauteur soit limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et que le linéaire implanté en limite n'excède pas 6 mètres de long.

En cas de non-implantation sur des limites séparatives, elles devront s'implanter en respectant un recul au moins égal à 3 mètres de la limite considérée.

Pour les constructions à usage d'annexe, la distance peut être réduite à 1 mètre si la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 20 m².

L'implantation des bassins de piscine en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 2 mètres est imposé entre la limite séparative et le bassin. La margelle n'est pas concernée par le recul.

Annexes et piscine :

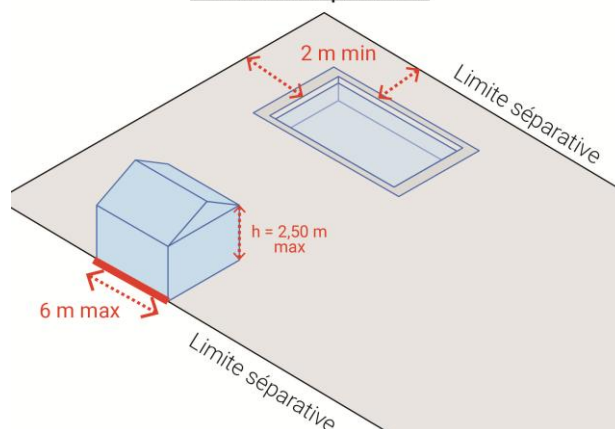


Illustration de la règle

Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques architecturale ou d'intégration au site) ou imposées :

- En cas de construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction pourra s'implanter sur limite en respectant le gabarit de la construction existante ;
- Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existantes dont l'implantation est différente de la règle générale sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et/ou visibilité ;

- Dans les cas où l'implantation imposée génère une gêne sur les constructions préexistantes (ensoleillement, exposition, vis-à-vis, etc.) ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et notamment pour les lignes de transport électrique HTB faisant l'objet de report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.
- En cas d'impossibilité architecturale justifiée.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.5 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut **excéder 30% de la surface du terrain considéré par le projet.**

4.6 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Principe

La hauteur maximum des constructions ne doit pas dépasser **9 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère, soit R+1+combles.**

La hauteur des annexes ne devra pas excéder **4,5 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère.**

Exceptions

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- En cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre sans aggraver l'état existant ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Sous réserves des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) ou autres réglementations :

Hauteur et isolation : en application de l'article R152-7 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Hauteur et exemplarité environnementale : en application des articles L 151-28 et L152-5-2 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique (*se reporter à la définition mentionnée dans le lexique du présent règlement*) ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables peuvent obtenir une dérogation à la règle de hauteur :

- Dans la limite de 25 centimètres par niveau (étage) et de 2,5 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone ;
- Sans ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode constructif.

Et sous réserve que :

- La mise en œuvre soit adaptée au mode constructif et respecte les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment et la bonne intégration avec le bâti environnant ;

- Le dossier de permis de construire comprenne une note justificative pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée.

ARTICLE UB 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel : 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

5.1 Aspect extérieur des constructions

Principes généraux

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Dans l'ensemble de la zone, les restaurations et extensions du bâti ancien devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes et les ouvertures.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : l'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le document graphique devra être conservé et entretenu et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction et veillent à préserver l'architecture et l'aspect traditionnel du bâti.

Façades

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les ouvertures doivent assurer une composition équilibrée de la façade, par leur dimension, leur proportion (hauteur/largeur), leur rythme, leur type et leur teinte. Les ouvertures devront permettre une optimisation climatique.

Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, pisé, bois, verre...)

Les détails architecturaux de type colonne, chapiteau, arcade, etc., étrangers au vocabulaire architectural local, sont interdits.

Les teintes des enduits et peintures doivent être déterminées en tenant compte de l'environnement dans lequel s'insère la construction. Les teintes devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Les vérandas doivent être harmonisées avec le bâti existant : dans les proportions, les formes, les matériaux et les couleurs ou faire appel à une architecture moderne, s'inscrivant dans l'harmonie de la construction.

L'emploi du bois en parement ou en élément de construction visible de l'extérieur pourra être autorisé si l'intégration au site et au paysage environnant est justifiée.

Toitures

Les toitures auront une pente comprise entre 40% et 80%, et seront composées de 2 à 4 pans. Les demi-croupes sont autorisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les annexes accolées à la construction, les appentis et les vérandas. Dans ce cas, la pente devra être comprise entre 25% et 80%.

Les débords de toit sont obligatoires sauf sur les façades implantées en limite séparative. Ils seront de 0,30 m min.

Les couvertures sont réalisées en tuiles dans des tons en rapport avec l'existant environnant (rouge vieilli ou « terre cuite »). Les matériaux seront teintés dans leur masse. Les toits aux teintes grises sont interdits.

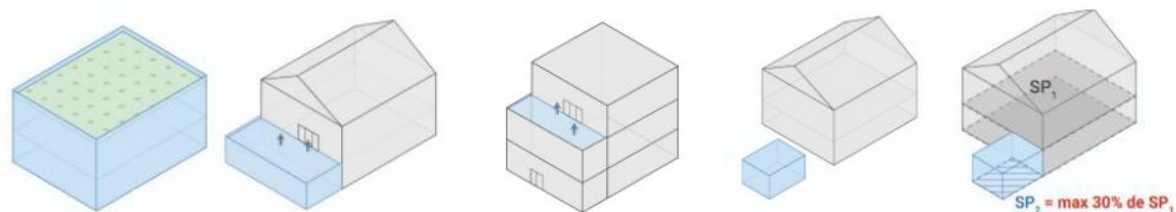
Les précédentes dispositions (pente et couverture) ne s'appliquent pas aux vérandas/ pergolas ainsi qu'aux annexes et abris de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol. Pour ces constructions, une couverture différente de la règle principale est autorisée. L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines.

Les toitures plates sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- Si elles répondent à une exigence environnementale (toiture végétalisée – dans ce cas un minimum de 30 cm de substrats végétalisés est requis) ;
- Si elles permettent un usage de terrasse dans le cas de construction réalisée en R+étages ou pour les attiques des logements collectifs (*se reporter au schéma illustratif ci-dessous*) ;
- Pour la réalisation d'une construction annexe dont l'emprise au sol est limitée 60 m² maximum.
- Pour les extensions d'une construction existante réalisée en R+étages sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher du bâtiment existant.

Les toitures d'aspect goudronné ou bétonné sont interdites.

Illustration de la règle des toitures plates autorisées



Toiture végétalisée Toiture avec fonction de terrasse Annexe (emprise au sol maximum de 60 m²) Extension modérée

Ouvertures

En façade, les coffres des volets roulants seront non saillants pour les constructions neuves. Pour les réhabilitations, en cas d'impossibilité technique à les intégrer, ils devront être habillés (lambrequin).

Les ouvertures en toitures seront limitées :

- Aux châssis de toiture : leur nombre est limité à 2 par pan de toiture pour les petites couvertures (inférieures à 100 m²). Un châssis supplémentaire est autorisé par tranche de 50 m² ;
- Aux lucarnes jacobines.

Elles devront respecter un ordonnancement avec les ouvertures en façade.

Locaux techniques et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une intégration paysagère prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Le stockage des déchets ménagers ou toute autre aire de stockage doit être organisé :

- Soit dans des locaux fermés,
- Soit sur des aires spécialisées aménagées :
 - soit des parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,60 mètre,
 - soit des écrans végétaux, hauteur minimale lors de la plantation, 1,50 mètre,
 - soit une combinaison des deux.

Les climatiseurs et pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardin). Dans le cas où ils seraient en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants. En cas d'impossibilité technique, ils devront être habillés ou masqués par un élément d'architecture.

5.2 Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être autorisées en toiture sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur. L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantées sur un pan entier ou en bande. Le fractionnement (effet « post-it ») est proscrit.

En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit.

Sur toiture-terrasse, les panneaux ne devront pas dépasser l'acrotère.

Concernant les panneaux solaires au sol, les dispositifs sous forme d'ombrières doivent être privilégiés et dissimulés autant que possible afin de limiter leur visibilité depuis la voie publique.

L'isolation par l'intérieur avec une attention particulière aux ponts thermiques sera privilégiée à l'isolation par l'extérieur. Cette dernière est interdite dès lors qu'elle masque le caractère patrimonial des façades, crée un décrochage de façade sur les alignements existants ou dépasse sur le domaine public.

ARTICLE UB 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 Clôtures

Principe

La clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

Les maçonneries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Les panneaux pleins de couleur blanche, les canisses et les bâches sur clôture sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings...) est interdit.

Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

Les clôtures devront être constituées :

- Soit de murs bahut de 0,6 à 1 mètre, surmontés d'éléments à clairevoie, le tout n'excédant pas 1,80 mètre,
- Soit d'un grillage d'une hauteur n'excédant pas 1,80 m. Dans ce cas, ce dernier devra préférentiellement être doublé d'une haie végétale d'essences locales diversifiées.
- Soit de murs pleins maçonnés d'1,80 mètre de hauteur maximum ;
- Soit d'une haie végétale mixte n'excédant pas 1,80 mètres.

La clôture peut être doublée d'une haie vive.

En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de création de haie, les haies seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

Exceptions

Les murs pleins d'une hauteur maximum de 1 mètre sont autorisés :

- En cas de reconstruction, de réhabilitation de clôtures existantes dépassant déjà cette limite dans le respect de la hauteur initiale ;
- En cas de prolongement d'une clôture existante dépassant déjà cette limite sur la propriété dans le respect de la hauteur initiale.

6.2 Aspect qualitatif et quantitatif du traitement de espaces libres

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas) est interdit. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les plantations ponctuelles devront également privilégier des essences locales, non envahissantes, s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

L'aménagement des espaces libres doit être intégré à la conception globale du projet, en tant qu'élément porteur de qualité paysagère, de bonne insertion dans le contexte urbain et support de biodiversité. La composition paysagère du projet recherchera des continuités végétales à l'échelle du quartier, de la rue ou de l'ilot.

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement (+ de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

L'unité foncière ne devra pas offrir une surface imperméabilisée (*se reporter au lexique annexé au présent règlement*) supérieure à 50%.

En limite de zones naturelles et/ou agricoles, un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité.

Une diversité d'essences (*se reporter à la liste annexée au présent règlement*) et de type de plantations (essences hautes, essences basses...) devra être mise en place. Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

Concernant les espaces verts protégés au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés, des alignements/haies ou à des éléments ponctuels.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

ARTICLE UB 7 – Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

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

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront favoriser l'infiltration de l'eau dans les sols.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements. Ces dernières devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Principe concernant les nouvelles constructions :

Destinations Sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobile	Règles en matière de stationnement vélos/deux- roues
Habitation (Logement, hébergement)	Il est exigé au minimum 1 emplacement par logement. Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 80 m², il est exigé au minimum 2 emplacements par logement.	Pour toute opération d'habitat collectif, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues.

Autres hébergements touristiques	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...)	Il est exigé une place pour 100 m ² de surface de plancher. Les dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en œuvre.
Equipements d'intérêt collectif et service public	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Les emplacements devront être prévus en proportion du public à accueillir et en fonction du besoin.

Cas des réhabilitations, changements de destination et aménagement de constructions existantes

Le nombre de places exigibles correspond aux besoins nouveaux générés (différence entre besoin avant et après travaux ou changement de destination), selon le tableau ci-dessus.

Exceptions

Conformément à l'article L151-34 du code de l'urbanisme, cette obligation n'est pas applicable :

- Aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- Aux logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
- Aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312- 1 du code de l'action sociale et des familles ;
- Aux résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 8 – Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

8.1 Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les véhicules devront pouvoir manœuvrer sur l'unité foncière et non sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies sur laquelle la gêne ou le risque pour la circulation est le plus faible est obligatoire.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

8.2 Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes.

ARTICLE UB 9 – Desserte des terrains par les réseaux

9.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les compteurs doivent être placés en limite du domaine public et du domaine privé.

9.2 Assainissement

a) Eaux Usées :

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration dès lors qu'elle est située au sein du zonage d'assainissement collectif. La création d'un nouveau branchement sera possible après validation des services techniques.

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics est subordonné à autorisation du gestionnaire (convention de raccordement) qui fixera au cas par cas les modalités d'acceptation des eaux usées autres que domestiques.

Les eaux de recyclage du filtre des piscines privées seront évacuées dans le système de traitement des eaux usées de l'habitation, les eaux de vidange seront utilisées à des fins d'arrosage et ne devront s'écouler :

- Ni sur la chaussée ;
- Ni dans les propriété voisines ;
- Ni dans les fossés et ruisseaux.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront exclusivement gérées à la parcelle soit par infiltration soit par rétention.

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Ces dispositifs devront être le moins visible possible depuis l'espace public. Ces dispositifs devront respecter les dispositions de l'article 5 relatif aux locaux et équipements techniques.

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entretenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres. Les bassins décoratifs ne seront autorisés que s'ils intègrent un dispositif de traitement anti-larvaire ou un entretien hebdomadaire.

9.3 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la mise en valeur du paysage.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

9.4 Collecte des déchets

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité des déplacements et respecter les dispositions de l'article 5 relatif aux équipements et locaux techniques.

Cette disposition ne s'applique pas aux systèmes de compostage individuels des déchets verts.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

La zone UH correspond au hameau de Gouvoux qui se caractérise par un bâti dense, généralement construit en ordre continu ou semi-continu et à l'alignement. La zone UH autorise le changement de destination des constructions ainsi qu'une évolution (extension/annexe) des habitations existantes. Les nouvelles constructions sont interdites.

Le règlement graphique (zonage) distingue :

- ✓ Des emplacements réservés (ER) ;
- ✓ Des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme.

La zone UH est concernée par :

- Un aléa retrait-gonflement des argiles faible ;
- La zone blanche du PERI.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH 1 – Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules ;
- Les carrières ;
- Les caravanes isolées ; mobil-homes et habitations légères de loisirs (HLL).

Sont interdits toutes les destinations et sous-destinations, à l'exception des constructions autorisées sous conditions à l'article 2.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la modification ou suppression d'un élément identifié sans autorisation préalable (se reporter aux *Dispositions Générales du présent règlement*).

ARTICLE UH 2 – Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique, sont autorisés :

- Le changement de destination des constructions existantes vers la destination « habitation » uniquement ;

- L'extension des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - Que la construction existante ait une existence légale et une surface de plancher initiale au moins égale à 40 m² à la date d'approbation du PLU ;
 - Que l'extension n'excède pas 50 m² d'emprise au sol ;
 - Que la surface de plancher totale (existant + extension) n'excède pas 250 m².

Il est précisé qu'une seule extension est autorisée à la date d'approbation de la révision du PLU.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - Être inférieures ou égales à 40 m² d'emprise au sol ;
 - Qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres du bâti d'habitation existant.

Destinations	Sous-destinations	UH
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre des congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

- Destinations et sous-destinations interdites
- Destinations et sous-destinations autorisées avec conditions
- Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

ARTICLE UH 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UH 4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple.

Mouvements de terre

Les bâtiments, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel ou au terrain existant avant travaux, en limitant les modifications de pentes.

Seuls les affouillements et les exhaussements de sol autorisés indispensables aux constructions ou modes d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Les exhaussements et affouillements de sol sont notamment autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les secteurs de faible pente (inférieure à 10%), les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 0,70 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.

Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10%, la limite est portée à 1 m au-dessus du terrain naturel (TN) avant travaux et 1,50 m en dessous du terrain naturel (TN) avant travaux.



Illustration de la règle (pente supérieure à 10%)

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique (trottoirs compris).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

Principe

Pour les limites de parcelles longées par un mur de clôture identifié par le symbole , les constructions autorisées dans la zone seront obligatoirement implantées en respectant un retrait compris entre 3 et 5 mètres maximum.

En-dehors de ces secteurs, les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies : l'alignement est entendu ici par la rive du toit. Cette dernière devra être à l'alignement et la largeur maximum de la rive sera de 1 mètre.
- Soit en retrait : dans ce cas, les constructions doivent s'implanter avec un retrait compris entre 3 et 5 mètres maximum.

Les annexes doivent s'implanter soit à l'alignement des constructions principales, soit avec un recul d'au moins 3 mètres des voies.

Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturale ou d'intégration au site) ou imposées :

- Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale sans aggraver l'état existant ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et notamment pour les lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report sur les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et/ou visibilité.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

Principe

Les constructions peuvent être édifiées :

- Sur limite séparative à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres à l'égout du toit, sur une profondeur de 5 mètres maximum
- Ou en retrait : la distance comptée horizontalement d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Les annexes peuvent s'implanter en limites séparatives sous réserve que leur hauteur soit limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et que le linéaire implanté en limite n'excède pas 6 mètres de long.

En cas de non-implantation sur des limites séparatives, elles devront s'implanter en respectant un recul au moins égal à 3 mètres de la limite considérée.

Pour les constructions à usage d'annexe, la distance peut être réduite à 1 mètre si la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 20 m².

L'implantation des bassins de piscine en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 2 mètres est imposé entre la limite séparative et le bassin. La margelle n'est pas concernée par le recul.

Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturale ou d'intégration au site) ou imposées :

- Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et/ou visibilité ;
- Dans les cas où l'implantation imposée génère une gêne sur les constructions préexistantes (ensoleillement, exposition, vis-à-vis, etc.) ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et notamment pour les lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report sur les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.
- En cas d'impossibilité architecturale justifiée.

4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des extensions des habitations existantes est limitée à 50 m² maximum.

Il est précisé qu'une seule extension est autorisée à la date d'approbation de la révision du PLU.

L'emprise au sol des annexes des habitations existantes est limitée à 40 m² maximum.

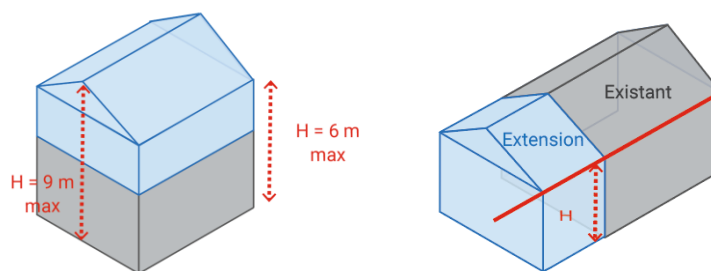
4.6 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Principe

Les extensions autorisées dans la zone pourront :

- Être réalisées jusqu'à la hauteur la plus haute de l'habitation existante ;
- Permettre une surélévation de l'habitation existante sous réserve que la hauteur totale (existant + surélévation) n'excède pas 9 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère soit R+1+combles ;
- Être réalisées dans le prolongement d'une habitation existante présentant une hauteur supérieure à 9 mètres au faîtage.



La hauteur des annexes ne devra pas excéder 4,5 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère.

ARTICLE UH 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel : 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

5.1 Aspect extérieur des constructions

Principes généraux

Les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Dans l'ensemble de la zone, les restaurations et extensions du bâti ancien devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes et les ouvertures.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : l'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le document graphique devra être conservé et entretenu et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction et veillent à préserver l'architecture et l'aspect traditionnel du bâti.

Façades

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les ouvertures doivent assurer une composition équilibrée de la façade, par leur dimension, leur proportion (hauteur/largeur), leur rythme, leur type et leur teinte. Les ouvertures devront permettre une optimisation climatique.

Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, pisé, bois, verre...)

Les détails architecturaux de type colonne, chapiteau, arcade, etc., étrangers au vocabulaire architectural local, sont interdits.

Les teintes des enduits et peintures doivent être déterminées en tenant compte de l'environnement dans lequel s'insère la construction. Les teintes devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Les vérandas doivent être harmonisées avec le bâti existant : dans les proportions, les formes, les matériaux et les couleurs ou faire appel à une architecture moderne, s'inscrivant dans l'harmonie de la construction.

L'emploi du bois en parement ou en élément de construction visible de l'extérieur pourra être autorisé si l'intégration au site et au paysage environnant est justifiée.

Toitures

Les toitures auront une pente comprise entre 40% et 80%, et seront composées de 2 à 4 pans. Les demi-croupes sont autorisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les annexes accolées à la construction, les appentis et les vérandas. Dans ce cas, la pente devra être comprise entre 25% et 80%.

En cas d'extension : la pente du toit et sa couverture pourront être différentes de la règle générale afin de s'adapter à la toiture existante faisant l'objet d'une extension.

Les débords de toit sont obligatoires sauf sur les façades implantées en limite séparative. Ils seront de 0,30 m minimum.

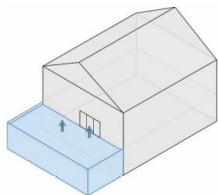
Les couvertures sont réalisées en tuiles dans des tons en rapport avec l'existant environnant (rouge vieilli ou « terre cuite »). Les matériaux seront teintés dans leur masse. Les toits aux teintes grises sont interdits.

Les précédentes dispositions (pente et couverture) ne s'appliquent pas aux vérandas/pergolas ainsi qu'aux annexes et abris de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol. Pour ces constructions, une couverture différente de la règle principale est autorisée. L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines.

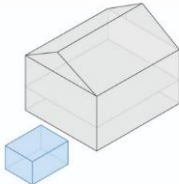
Les toitures plates sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- Si elles répondent à une exigence environnementale (toiture végétalisée – dans ce cas un minimum de 30 cm de substrats végétalisés est requis) ;
- Si elles permettent un usage de terrasse dans le cas d'extension conduisant à une construction réalisée en R+étages (*se reporter au schéma illustratif ci-dessous*) ;
- Pour la réalisation d'une construction annexe dont l'emprise au sol est limitée 40 m² maximum.
- Pour les extensions d'une habitation existante réalisée en R+étages sous réserve que l'extension réalisée en rez-de-chaussée ne représente pas plus 50 m² d'emprise au sol.

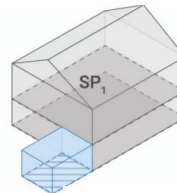
Illustration de la règle des toitures plates autorisées



Extension conduisant à créer à une terrasse pour l'habitation existante



Annexe réalisée avec toiture plate. Emprise au sol de l'annexe = 40 m² maximum



Extension d'une habitation à étage. Extension réalisée en toit plat sous réserve que l'emprise au sol de l'extension = 50 m² maximum

Les toitures d'aspect goudronné ou bétonné sont interdites.

Ouvertures

En façade, les coffres des volets roulants seront non saillants pour les constructions neuves. Pour les réhabilitations, en cas d'impossibilité technique à les intégrer, ils devront être habillés (lambrequin).

Les ouvertures en toitures seront limitées :

- Aux châssis de toiture : leur nombre est limité à 2 par pan de toiture pour les petites couvertures (inférieures à 100 m²). Un châssis supplémentaire est autorisé par tranche de 50 m².
- Aux lucarnes jacobines.

Elles devront respecter un ordonnancement avec les ouvertures en façade.

Locaux techniques et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une intégration paysagère prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Le stockage des déchets ménagers ou toute autre aire de stockage doit être organisé :

- Soit dans des locaux fermés,
- Soit sur des aires spécialisées aménagées :
 - soit des parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,60 mètre,
 - soit des écrans végétaux, hauteur minimale lors de la plantation, 1,50 mètre,
 - soit une combinaison des deux.

Les climatiseurs et pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardin) ou à l'intérieur du bâtiment avec une sortie par une baie existante. Dans le cas où ils seraient en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants. En cas d'impossibilité technique, ils devront être habillés ou masqués par un élément d'architecture.

5.2 Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être autorisées en toiture sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur. L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantées sur un pan entier ou en bande. Le fractionnement (effet « post-it ») est proscrit.

En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit.

Sur toiture-terrasse, les panneaux ne devront pas dépasser l'acrotère.

Concernant les panneaux solaires au sol, les dispositifs sous forme d'ombrières doivent être privilégiés et dissimulés autant que possible afin de limiter leur visibilité depuis la voie publique.

L'isolation par l'intérieur avec une attention particulière aux ponts thermiques sera privilégiée à l'isolation par l'extérieur. Cette dernière est interdite dès lors qu'elle masque le caractère patrimonial des façades, crée un décrochage de façade sur les alignements existants ou dépasse sur le domaine public.

ARTICLE UH 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 Clôtures

Principes

La clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

Les maçonneries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Les panneaux pleins de couleur blanche, les canisses et les bâches sur clôture sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings...) est interdit.

Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

En bordure des voies, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles seront composées :

- Soit de murs bahut de 0,6 mètre à 1 mètre de hauteur, surmontés d'éléments à clairevoie, le tout n'excédant pas 1,80 mètre
- Soit d'un grillage dont la hauteur est limitée à 1,80 mètre. Dans ce cas, le grillage devra préférentiellement être doublée d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

Un seul modèle de clôture et de portail sera autorisé en bordure des voies publiques.

• **En bordure de voie :**

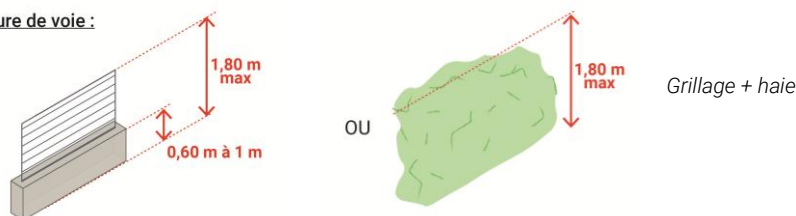


Illustration de la règle

En limite séparative, les clôtures devront être constituées :

- Soit de murs pleins maçonnés d'1,80 mètre de hauteur maximum ;
- Soit de murs bahut de 0,6 à 1 mètre, surmontés d'éléments à clairevoie et/ de haies vives, le tout n'excédant pas 1,80 mètre.
- Soit d'une haie végétale mixte n'excédant pas 1,80 mètre.
- Soit d'un grillage de 1,80 mètre maximum

La clôture peut être doublée d'une haie vive.

En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de création de haie, les haies seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

6.2 Aspect qualitatif et quantitatif du traitement de espaces libres

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas) est interdit. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les plantations ponctuelles devront également privilégier des essences locales, non envahissantes, s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

L'aménagement des espaces libres doit être intégré à la conception globale du projet, en tant qu'élément porteur de qualité paysagère, de bonne insertion dans le contexte urbain et support de biodiversité. La composition paysagère du projet recherchera des continuités végétales à l'échelle du quartier, de la rue ou de l'îlot.

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement (+ de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

L'unité foncière ne devra pas offrir une surface imperméabilisée (*se reporter au lexique annexé au présent règlement*) supérieure à 50%.

En limite de zones naturelles et/ou agricoles, un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité.

Une diversité d'essences (*se reporter à la liste annexée au présent règlement*) et de type de plantations (essences hautes, essences basses...) devra être mise en place. Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

ARTICLE UH 7 – Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

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

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront favoriser l'infiltration de l'eau dans les sols.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements. Ces dernières devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Cas des réhabilitations, des changements de destination et des divisions de logements :

Le nombre de places exigibles correspond aux besoins nouveaux générés (différence entre besoin avant et après travaux) au regard de la règle suivante :

- Il est exigé au minimum 1 emplacement par logement.
- Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 80 m², il est exigé au minimum 2 emplacements par logement.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UH 8 – Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

8.1 Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les véhicules devront pouvoir manœuvrer sur l'unité foncière et non sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies sur laquelle la gêne ou le risque pour la circulation est le plus faible est obligatoire.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

8.2 Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UH 9 – Desserte des terrains par les réseaux

9.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les compteurs doivent être placés en limite du domaine public et du domaine privé.

9.2 Assainissement

a) Eaux Usées :

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration dès lors qu'elle est située au sein du zonage d'assainissement collectif. La création d'un nouveau branchement sera possible après validation des services techniques.

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics est subordonné à autorisation du gestionnaire (convention de raccordement) qui fixera au cas par cas les modalités d'acceptation des eaux usées autres que domestiques.

Les eaux de recyclage du filtre des piscines privées seront évacuées dans le système de traitement des eaux usées de l'habitation, les eaux de vidange seront utilisées à des fins d'arrosage et ne devront s'écouler :

- Ni sur la chaussée ;
- Ni dans les propriété voisines ;

- Ni dans les fossés et ruisseaux.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront exclusivement gérées à la parcelle soit par infiltration soit par rétention.

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Ces dispositifs devront être le moins visible possible depuis l'espace public. Ces dispositifs devront respecter les dispositions de l'article 5 relatif aux locaux et équipements techniques.

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entretenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres. Les bassins décoratifs ne seront autorisés que s'ils intègrent un dispositif de traitement anti-larvaire ou un entretien hebdomadaire.

9.3 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la mise en valeur du paysage.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond à la zone d'équipements publics du centre-bourg constituée par la mairie, la salle des fêtes, l'école, la place publique,... etc.

Le règlement graphique (zonage) distingue :

- ✓ Des emplacements réservés (ER) ;
- ✓ Des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme.

La zone UE est concernée par :

- Un aléa retrait-gonflement des argiles faible ;
- La zone blanche du PERI.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 – Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules ;
- Les carrières ;
- Les caravanes isolées ; mobil-homes et habitations légères de loisirs (HLL).

Sont interdits les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les habitations,
- Les commerces et activités de services ;
- Les lieux de culte ;
- Les autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la modification ou suppression d'un élément identifié sans autorisation préalable (se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement).

ARTICLE UE 2 – Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique et sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites, les constructions et aménagements à vocation d'intérêt collectif et services publics mentionnés dans le tableau récapitulatif suivant sont autorisées.

Destinations	Sous-destinations	UE
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre des congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

- Destinations et sous-destinations interdites
- Destinations et sous-destinations autorisées avec conditions
- Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

ARTICLE UE 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 4 – Volumétrie et implantation des constructions**4.1 Volumétrie des constructions****Généralités**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple.

Mouvements de terre

Les bâtiments, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel ou au terrain existant avant travaux, en limitant les modifications de pentes.

Seuls les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou modes d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Les affouillements et exhaussements de sol sont notamment autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les secteurs de faible pente (inférieure à 10%), les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 0,70 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.

Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10%, la limite est portée à 1 m au-dessus du terrain naturel (TN) avant travaux et 1,50 m en dessous du terrain naturel (TN) avant travaux.



Illustration de la règle (pente supérieure à 10%)

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

ZONE UE

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique (trottoirs compris).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

Principe

L'implantation est laissée libre.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

Principe

L'implantation est laissée libre.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.5 Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.6 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Principe

Non réglementé.

ARTICLE UE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect extérieur des constructions

Principes généraux

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : l'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le document graphique devra être conservé et entretenu et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction et veillent à préserver l'architecture et l'aspect traditionnel du bâti.

ZONE UE

Façades

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les ouvertures doivent assurer une composition équilibrée de la façade, par leur dimension, leur proportion (hauteur/largeur), leur rythme, leur type et leur teinte. Les ouvertures devront permettre une optimisation climatique.

Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, pisé, bois, verre...)

Les détails architecturaux de type colonne, chapiteau, arcade, etc., étrangers au vocabulaire architectural local, sont interdits.

Les teintes des enduits et peintures doivent être déterminées en tenant compte de l'environnement dans lequel s'insère la construction. Les teintes devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Toitures

Non réglementé

Ouvertures

En façade, les coffres des volets roulants seront non saillants pour les constructions neuves. Pour les réhabilitations, en cas d'impossibilité technique à les intégrer, ils devront être habillés (lambrequin).

Locaux techniques et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une intégration paysagère prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Le stockage des déchets ménagers ou toute autre aire de stockage doit être organisé :

- Soit dans des locaux fermés,
- Soit sur des aires spécialisées aménagées :
 - soit des parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,60 mètre,
 - soit des écrans végétaux, hauteur minimale lors de la plantation, 1,50 mètre,
 - soit une combinaison des deux.

Les climatiseurs et pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardin) ou à l'intérieur du bâtiment avec une sortie par une baie existante. Dans le cas où ils seraient en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants. En cas d'impossibilité technique, ils devront être habillés ou masqués par un élément d'architecture.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

ZONE DE Des lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être autorisées en toiture sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur. L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les

ouvertures en façade, ou être implantées sur un pan entier ou en bande. Le fractionnement (effet « post-it ») est proscrit.

En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit.

Sur toiture-terrasse, les panneaux ne devront pas dépasser l'acrotère.

Concernant les panneaux solaires au sol, les dispositifs sous forme d'ombrières doivent être privilégiés et dissimulés autant que possible afin de limiter leur visibilité depuis la voie publique.

ARTICLE UE 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 Clôtures

Principes

Non réglementé.

6.2 Aspect qualitatif et quantitatif du traitement de espaces libres

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas) est interdit. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les plantations ponctuelles devront également privilégier des essences locales, non envahissantes, s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

L'unité foncière ne devra pas offrir une surface imperméabilisée (*se reporter au lexique annexé au présent règlement*) supérieure à 40%.

Concernant les espaces verts protégés au plan de zonage : Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés, des alignements/haies ou à des éléments ponctuels.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

ARTICLE UA 7 – Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

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

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront favoriser l'infiltration de l'eau dans les sols.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6

emplacements. Ces dernières devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Principe concernant les nouvelles constructions :

Destinations Sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobile	Règles en matière de stationnement vélos/deux- roues
Equipements d'intérêt collectif et service public	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Les emplacements devront être prévus en proportion du public à accueillir et en fonction du besoin.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 8 – Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

8.1 Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les véhicules devront pouvoir manœuvrer sur l'unité foncière et non sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies sur laquelle la gêne ou le risque pour la circulation est le plus faible est obligatoire.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

8.2 Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes.

ARTICLE UE 9 – Desserte des terrains par les réseaux**9.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2 Assainissement**a) Eaux Usées :**

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration dès lors qu'elle est située au sein du zonage d'assainissement collectif. La création d'un nouveau branchement sera possible après validation des services techniques.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront exclusivement gérées à la parcelle soit par infiltration soit par rétention.

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Ces dispositifs devront respecter les dispositions de l'article 5 relatif aux locaux et équipements techniques.

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entretenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone UI est réservée aux activités économiques présentes sur la commune.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- Le sous-secteur Ula correspondant aux activités localisées à Thuile
- Le sous-secteur Ulb correspondant aux activités localisées dans le bourg (tissages Gauthier)
- Le sous-secteur Ulc correspondant aux activités de la casse automobile. La zone Ulc comprend elle-même un sous-secteur Ulc* correspondant à la zone de dépôt des véhicules.

Le règlement graphique distingue :

- ✓ Des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151- 19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ;
- ✓ Des Espaces Boisés Classés (EBC)
- ✓ Des emplacements réservés (ER).

La zone UI est concernée par :

- Un aléa retrait-gonflement des argiles faible ;
- La zone blanche du PERI.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 – Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules autre que ceux liés aux activités
- Les carrières ;
- Les caravanes isolées, mobil-homes et habitations légères de loisirs (HLL).

Sont interdits les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les habitations ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des constructions autorisées sous conditions à l'article 2 ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- Les bureaux et entrepôts à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

Concernant la zone Ulc* : toute nouvelle construction, peu importe sa destination ou sous-destination, est interdite. Seules sont autorisées la pose d'ombrières.

ARTICLE UI 2 – Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble des zones (à l'exception du sous-secteur Ulc*), sont autorisées :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et associés sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone et de ne pas nuire à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique ;
- Les entrepôts et bureaux en lien avec une activité industrielle principale ;

Au sein des zones Ula et Uib, sont autorisées les industries sous réserve que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique

Destinations	Sous-destinations	UI	Ula	Uib	Ulc	Ulc*
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole					
	Exploitation forestière					
Habitation	Logement					
	Hébergement					
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail					
	Restauration					
	Commerce de gros					
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle					
	Hôtels					
	Autres hébergements touristiques					
	Cinéma					
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
	Salle d'art et de spectacle					
	Equipements sportifs					
	Lieux de culte					
	Autres équipements recevant du public					
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie					
	Entrepôt					
	Bureau					
	Centre des congrès et d'exposition					
	Cuisine dédiée à la vente en ligne					

- Destinations et sous-destinations interdites
- Destinations et sous-destinations autorisées avec conditions
- Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

ARTICLE UI 3– Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UI 4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Volumétrie des constructions

Généralités

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple.

Mouvements de terre

Les bâtiments, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel ou au terrain existant avant travaux, en limitant les modifications de pentes.

Seuls les affouillements et les exhaussements de sol autorisés indispensables aux constructions ou modes d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les secteurs de faible pente (inférieure à 10%), les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 0,70 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.

Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10%, la limite est portée à 1 m au-dessus du terrain naturel (TN) avant travaux et 1,50 m en dessous du terrain naturel (TN) avant travaux.

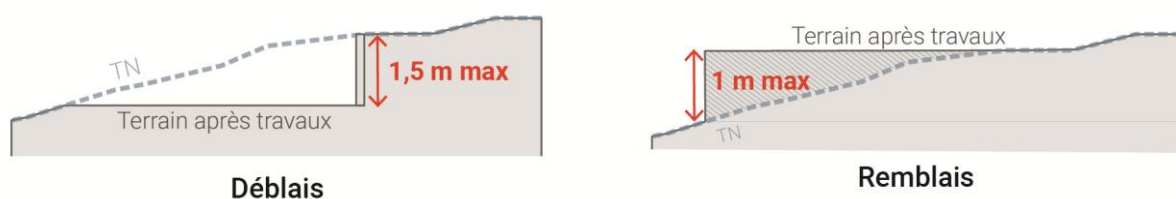


Illustration de la règle (pente supérieure à 10%)

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique (trottoirs compris).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

Principe

Dans la zone UI, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de :

- 10 mètres par rapport à l'axe de la RD16
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Dans la zone Ula : les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD16c.

Dans la zone UIb : l'implantation est laissée libre.

Dans la zone UIc : les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturale ou d'intégration au site) ou imposées :

- Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et/ou visibilité ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et notamment pour les lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report sur les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et/ou visibilité.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

Principe

Sur les limites avec les zones A et N, les constructions et installations doivent être implantées à 5 mètres minimum.

Cette bande de 5 mètres de large doit permettre d'assurer une transition douce avec l'espace agricole ou naturel. Un aménagement paysager devra être réalisé via des plantations d'essences diversifiées et locales. L'aménagement devra assurer un effet de transition par la diversité d'essences et la hauteur des plantations.

Au sein de la zone UI et de ses sous-secteurs, les constructions doivent être implantées 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 ($L=H/2$).

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

Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturale ou d'intégration au site) ou imposées :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou services collectifs, à condition que cela ne pose pas de problème de sécurité et ne porte pas atteinte à l'aspect général de l'opération.
- Pour les lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report sur les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.
- Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale sans aggraver l'état existant ;

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.5 Emprise au sol des constructions

Concernant la zone Ui : L'emprise au sol des constructions de toute nature **ne peut excéder 70% de la surface du terrain concerné par le projet.**

Concernant les sous-secteurs U1a et U1c : L'emprise au sol des constructions de toute nature **ne peut excéder 60% de la surface du terrain concerné par le projet.**

Concernant le sous-secteur U1b : **Non réglementé.**

4.5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Principe

Concernant la zone UI : La hauteur maximum des constructions est de 12 mètres hors tout.

Concernant la zone U1a : La hauteur maximum des constructions est de 14,5 mètres hors tout.

Concernant les zone U1b et U1c : La hauteur maximum des constructions est de 9 mètres hors tout.

Exceptions

Les constructions de type silo peuvent dépasser cette cote.

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour les restaurations /extensions et reconstructions de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure aux règles principales ci-dessus sans toutefois dépasser la hauteur initiale au faîçage ou à l'acrotère.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Sous réserves des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) ou autres réglementations :

Hauteur et isolation : en application de l'article R152-7 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Hauteur et exemplarité environnementale : en application des articles L 151-28 et L152-5-2 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique (*se reporter à la définition mentionnée dans le lexique du présent règlement*) ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables peuvent obtenir une dérogation à la règle de hauteur :

- Dans la limite de 25 centimètres par niveau (étage) et de 2,5 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone ;
- Sans ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode constructif.

Et sous réserve que :

- La mise en œuvre soit adaptée au mode constructif et respecte les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment et la bonne intégration avec le bâti environnant ;
- Le dossier de permis de construire comprenne une note justificative pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée.

ARTICLE UI 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel : 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

5.1 Aspect extérieur des constructions

Principes généraux

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Des formes simples, adaptées aux usages seront recherchées.

La cohérence architecturale sera recherchée selon les différents usages mais pas forcément l'unité. Par exemple, si le bâtiment comporte plusieurs usages très différents, cette variété peut se traduire dans l'expression et la volumétrie architecturales participant directement de l'écriture et de la diversité du volume construit.

La compacité de l'ensemble sera recherchée et permettra de limiter le linéaire de façade.



Les parties en façade à mettre en valeur pourront ressortir des volumes importants. Cette disposition permettra de favoriser l'accroche visuelle en mettant au second plan le bâtiment imposant.

On pourra également atténuer les masses disproportionnées par des aménagements paysagers venant rompre les volumes.

Les constructions devront s'implanter dans un objectif d'optimisation du foncier, de manière à permettre des extensions futures ou des constructions supplémentaires à venir.

Façades

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Elles seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents.

Les façades des bâtiments devront être traitées avec des matériaux et des couleurs en harmonie avec les lieux avoisinants. Des teintes mates seront privilégiées sur la plus grande partie de la surface du bâtiment. Les matériaux brillants ou tout matériau réfléchissant (autre que le verre) est interdit afin de respecter la valeur colorée du paysage et sa tonalité d'ensemble sombre et mat.

Les annexes devront être traitées de la même manière que le bâtiment principal.

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Elles doivent être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat. Elles seront réalisées avec des matériaux de couleur mat ou sombre afin d'éviter la création de masses réfléchissantes et claires.

Les toitures végétalisées seront privilégiées afin d'améliorer la régulation thermique, la gestion des eaux de pluie et une intégration qualitative au paysage. Les toitures pourront intégrer des panneaux solaires ou des accumulateurs solaires dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables. Cette implantation devra être soignée.

En cas de toitures plates ; une planéité de la toiture ou une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux pluie sera exigée.

Enseignes et éclairage

Les enseignes devront s'inscrire dans le volume du bâtiment.

Les enseignes et pré-enseignes (ex : totems) seront sobres, modestes et intégrés dans leur environnement.

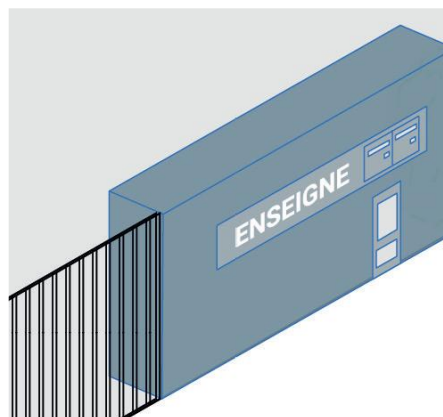
L'éclairage mis en place veillera à ne pas produire de pollution lumineuse.

Locaux techniques et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Dans un souci d'homogénéité, un « module » jouxtant le portail d'entrée devra être réalisé et permettra d'intégrer : boîte aux lettres, compteurs, coffrets électriques ...etc. Ce module pourra aussi comporter horizontalement l'enseigne de l'entreprise.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.



Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

Le stockage de marchandises et matériaux devra être effectué de préférence à l'intérieur des constructions. A défaut, cet entreposage devra être masqué à la vue des usagers d'une voie publique ou privée par tout moyen adéquat et en cohérence avec le site (par exemple au moyen d'une haie ou d'un écran végétal approprié, de la mise en place d'une couverture adaptée, etc.).

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont privilégiés. L'implantation et l'orientation des bâtiments prendront en compte l'ensoleillement et les couloirs venteux. Les volumes bâtis seront compacts et simples afin de limiter les déperditions énergétiques.

Les ombres portées entre les bâtiments devront être limitées.

Pour les bâtiments, une conception durable sera recherchée : économie de la ressource énergétique, optimisation des structures, pérennité des matériaux et de leur mise en œuvre, adaptation à l'environnement, flexibilité en vue d'éventuels changements de destination et des évolutions de procédés.

Les bâtiments seront conçus avec des caractéristiques bioclimatiques, en privilégiant la captation solaire en hiver et en s'en protégeant l'été.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être autorisées en toiture sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantées sur un pan entier ou en bande. Le fractionnement (effet « post-it ») est proscrit.

En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit.

Sur toiture-terrasse, les panneaux ne devront pas dépasser l'acrotère.

Concernant les panneaux solaires au sol, ils devront être implantés de manière à limiter leur visibilité depuis la voie publique.

L'isolation par l'intérieur avec une attention particulière aux ponts thermiques sera privilégiée à l'isolation par l'extérieur. Cette dernière est interdite dès lors qu'elle masque le caractère patrimonial des façades, crée un décrochage de façade sur les alignements existants ou dépasse sur le domaine public.

ARTICLE UI 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 Clôtures

Principe

En bordure de voies, les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des grilles ou grillages,

- Soit par des murets de 0,60 m à 1 m de haut surmontés d'un dispositif à claire-voie de conception simple, doublées ou non de haies vives.

La hauteur globale est limitée à 2 mètres sur voie.

En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de création de haie, les haies seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

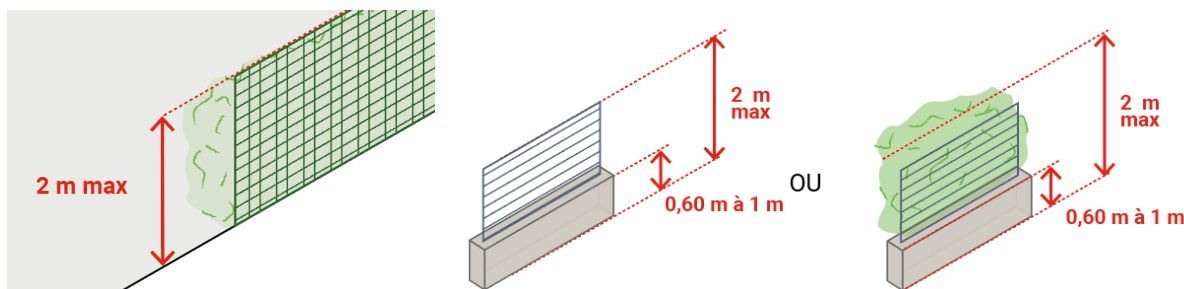
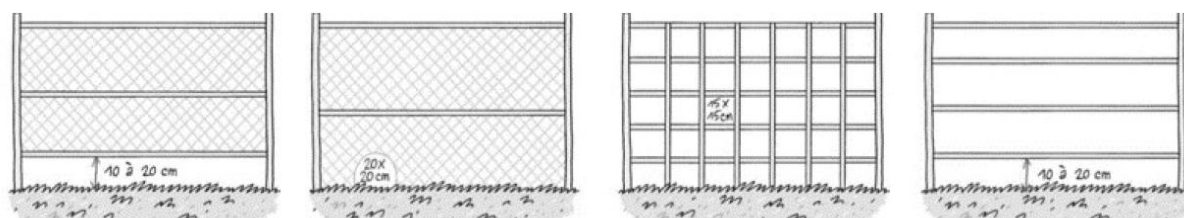


Illustration de la règle

En limite avec les zones A et N, les clôtures sont autorisées à conditions qu'elles soient ajourées ou perméables afin de permettre la libre circulation de la petite faune.



Source : © Bruxelles Environnement

Exemple de clôtures permettant la circulation de la petite faune

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

Exceptions

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Aspect qualitatif et quantitatif du traitement de espaces libres

D'une façon générale, un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas) est interdit. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les plantations ponctuelles devront également privilégier des essences locales, non envahissantes, s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les plantations de couvre-sol ou d'enherbement rustique seront préférées aux engazonnements qui, s'ils se réalisent, devront recevoir un entretien régulier afin de maintenir des surfaces propres et assurer le bon développement des plantations.

Les stockages de plein air sont interdits le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières et secteurs latéraux des parcelles) leur sont réservés.

Les zones de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement ou 1 arbre pour 100 m² ou couvertes par des ombrières photovoltaïques.

L'unité foncière ne devra pas offrir une surface imperméabilisée (se reporter au lexique annexé au présent règlement) supérieure à 80%.

ARTICLE UI 7 – Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

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

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront favoriser l'infiltration de l'eau dans les sols.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements. Ces dernières devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Les aires de stationnement devront être adaptés aux besoins du projet et permettre de couvrir les besoins de livraisons et de services ainsi que les besoins du personnel et des éventuels visiteurs.

Les constructions devront être accompagnées de locaux ou espaces sécurisés dédiés au stationnement des cycles.

Ces locaux pour les cycles devront être accessibles de plain-pied.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UI 8 – Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

8.1 Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les véhicules devront pouvoir manœuvrer sur l'unité foncière et non sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies sur laquelle la gêne ou le risque pour la circulation est le plus faible est obligatoire.

La création de nouveaux accès doit être limitée. La mutualisation des accès existants devra être la première solution recherchée. La création d'un trapèze d'accès pourra être exigée.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

8.2 Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes.

ARTICLE UI 9 – Desserte des terrains par les réseaux

9.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les compteurs doivent être placés en limite du domaine public et du domaine privé.

9.2 Assainissement

a) Eaux Usées :

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration dès lors qu'elle est située au sein du zonage d'assainissement collectif. La création d'un nouveau branchement sera possible après validation des services techniques.

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics est subordonné à autorisation du gestionnaire (convention de raccordement) qui fixera au cas par cas les modalités d'acceptation des eaux usées autres que domestiques.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront exclusivement gérées à la parcelle soit par infiltration soit par rétention.

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Ces dispositifs devront respecter les dispositions de l'article 5 relatif aux locaux et équipements techniques.

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entretenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

9.3 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la mise en valeur du paysage.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

9.4 Collecte des déchets

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité des déplacements.

Eclairage

L'éclairage devra être utile, technique et esthétique. Il devra avant tout être dédié aux déplacements nocturnes. Un équilibre entre éclairage public et éclairage privé devra être trouvé afin d'éviter le suréclairage.

3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA

La zone 1AUa correspond au secteur dit « à urbaniser » à vocation principale d'habitat localisé à proximité de la mairie, impasse des Tisserands.

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ce secteur est directement constructible sous réserve de respecter les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le présent règlement.

Le règlement graphique (zonage) distingue :

- ✓ Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – se reporter à la pièce spécifique du PLU
- ✓ Des emplacements réservés (ER) ;

La zone 1AUA est concernée par :

- Un aléa retrait-gonflement des argiles faible
- La zone blanche du PERI.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUa 1 – Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules
- Les carrières ;
- Les caravanes isolées, mobil-homes et habitations légères de loisirs (HLL)

Sont interdits les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des constructions autorisées sous conditions à l'article 2 ;
- Les autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

ARTICLE 1AUa 2 – Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sous réserve d'être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont autorisés :

- Les habitations ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

Destinations	Sous-destinations	1AUa
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre des congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	



Destinations et sous-destinations interdites



Destinations et sous-destinations autorisées avec conditions



Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

ARTICLE 1AUa 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**ARTICLE 1AUa 4 – Volumétrie et implantation des constructions****4.1 Volumétrie des constructions****Généralités**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple.

Mouvements de terre

Les bâtiments, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel ou au terrain existant avant travaux, en limitant les modifications de pentes.

Seuls les affouillements et les exhaussements de sol autorisés indispensables aux constructions ou modes d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Les affouillements et exhaussements de sol sont notamment autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les secteurs de faible pente (inférieure à 10%), les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 0,70 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique (trottoirs compris).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

Principe

Les nouvelles constructions seront desservies depuis l'Impasse des Tisserands.

Les constructions pourront être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies à créer internes à l'opération
- Soit en respectant un recul de 3 mètres minimum vis-à-vis des voies à créer internes à l'opération.

Un recul de 10 mètres minimum devra également être respecté vis-à-vis du verger situé au Nord.

Exception :

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et notamment pour les lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report sur les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine

Principe

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 5 mètres minimum vis-à-vis des limites Sud, Ouest et Est du périmètre de l'OAP.

Par ailleurs, au sein de l'opération et des futures limites cadastrales, les constructions pourront s'implanter :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- En cas de non-implantation sur des limites séparatives, elles devront s'implanter en respectant un recul au moins égal à 3 mètres de la limite considérée.

Les annexes pourront s'implanter :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- En cas de non-implantation sur des limites séparatives, elles devront s'implanter en respectant un recul au moins égal à 3 mètres de la limite considérée.

Pour les constructions à usage d'annexe, la distance peut être réduite à 1 mètre si la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 20 m².

L'implantation des bassins de piscine en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 2 mètres est imposé entre la limite séparative et le bassin. La margelle n'est pas concernée par le recul.

Exception :

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et notamment pour les lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report sur les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.5 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **70% de la surface du terrain**

4.6 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Principe

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **9 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère soit R+1+combles.**

La hauteur des annexes ne devra pas excéder **4,5 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère.**

Exceptions

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Sous réserves des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) ou autres réglementations :

Hauteur et isolation : en application de l'article R152-7 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Hauteur et exemplarité environnementale : en application des articles L 151-28 et L152-5-2 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique (*se reporter à la définition mentionnée dans le lexique du présent règlement*) ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables peuvent obtenir une dérogation à la règle de hauteur :

- Dans la limite de 25 centimètres par niveau (étage) et de 2,5 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone ;
- Sans ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode constructif.

Et sous réserve que :

- La mise en œuvre soit adaptée au mode constructif et respecte les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment et la bonne intégration avec le bâti environnant ;
- Le dossier de permis de construire comprenne une note justificative pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée.

ARTICLE 1AUa 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel : 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

5.1 Aspect extérieur des constructions

Principes généraux

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Façades

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les ouvertures doivent assurer une composition équilibrée de la façade, par leur dimension, leur proportion (hauteur/largeur), leur rythme, leur type et leur teinte. Les ouvertures devront permettre une optimisation climatique.

Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, pisé, bois, verre...)

Les détails architecturaux de type colonne, chapiteau, arcade, etc., étrangers au vocabulaire architectural local, sont interdits.

Les teintes des enduits et peintures doivent être déterminées en tenant compte de l'environnement dans lequel s'insère la construction. Les teintes devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Les vérandas doivent être harmonisées avec le bâti existant : dans les proportions, les formes, les matériaux et les couleurs ou faire appel à une architecture moderne, s'inscrivant dans l'harmonie de la construction.

L'emploi du bois en parement ou en élément de construction visible de l'extérieur pourra être autorisé si l'intégration au site et au paysage environnant est justifiée.

Toitures

Les toitures auront une pente comprise entre 40% et 80%, et seront composées de 2 à 4 pans. Les demi-croupes sont autorisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les annexes accolées à la construction, les appentis et les vérandas. Dans ce cas, la pente devra être comprise entre 25% et 80%.

Les débords de toit sont obligatoires sauf sur les façades implantées en limite séparative. Ils seront de 0,30 m minimum.

Les couvertures sont réalisées en tuiles dans des tons en rapport avec l'existant environnant (rouge vieilli ou « terre cuite »). Les matériaux seront teintés dans leur masse. Les toits aux teintes grises sont interdits.

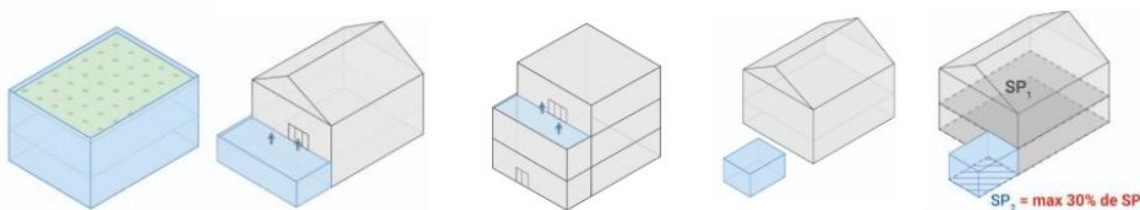
Les précédentes dispositions (pente et couverture) ne s'appliquent pas aux vérandas/ pergolas ainsi qu'aux annexes et abris de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol. Pour ces constructions, une couverture différente de la règle principale est autorisée. L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines.

Les toitures plates sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- Si elles répondent à une exigence environnementale (toiture végétalisée – dans ce cas un minimum de 30 cm de substrats végétalisés est requis) ;
- Si elles permettent un usage de terrasse dans le cas de construction réalisée en R+étages ou pour les attiques des logements collectifs (*se reporter au schéma illustratif ci-dessous*) ;
- Pour la réalisation d'une construction annexe dont l'emprise au sol est limitée 60 m² maximum.
- Pour les extensions d'une construction existante réalisée en R+étages sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher du bâtiment existant.

Les toitures d'aspect goudronné ou bétonné sont interdites.

Illustration de la règle des toitures plates autorisées



Toiture végétalisée Toiture avec fonction de terrasse Annexe (emprise au sol maximum de 60 m²) Extension modérée

Ouvertures

En façade, les coffres des volets roulants seront non saillants.

Les ouvertures en toitures seront limitées :

- Aux châssis de toiture : leur nombre est limité à 2 par pan de toiture pour les petites couvertures (inférieures à 100 m²). Un châssis supplémentaire est autorisé par tranche de 50 m².
- Aux lucarnes jacobines.

Elles devront respecter un ordonnancement avec les ouvertures en façade.

Locaux techniques et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans la construction ou les clôtures.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une intégration paysagère prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Le stockage des déchets ménagers ou toute autre aire de stockage doit être organisé :

- Soit dans des locaux fermés,
- Soit sur des aires spécialisées aménagées :
 - soit des parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,60 mètre,
 - soit des écrans végétaux, hauteur minimale lors de la plantation, 1,50 mètre,
 - soit une combinaison des deux.

Les climatiseurs et pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardin). Dans le cas où ils seraient en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants. En cas d'impossibilité technique, ils devront être habillés ou masqués par un élément d'architecture.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être autorisées en toiture sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur. L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantées sur un pan entier ou en bande. Le fractionnement (effet « post-it ») est proscrit.

En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit.

Sur toiture-terrasse, les panneaux ne devront pas dépasser l'acrotère.

Concernant les panneaux solaires au sol, les dispositifs sous forme d'ombrières doivent être privilégiés et dissimulés autant que possible afin de limiter leur visibilité depuis la voie publique.

L'isolation par l'intérieur avec une attention particulière aux ponts thermiques sera privilégiée à l'isolation par l'extérieur. Cette dernière est interdite dès lors qu'elle masque le caractère patrimonial des façades, crée un décrochage de façade sur les alignements existants ou dépasse sur le domaine public.

ARTICLE 1AUa 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 Clôtures

Principes

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

Les maçonneries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Les panneaux pleins de couleur blanche, les canisses et les bâches sur clôture sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings...) est interdit.

Les clôtures devront être constituées :

- Soit de murs pleins maçonnés d'1,80 mètre de hauteur maximum ;
- Soit de murs bahut de 0,6 à 1 mètre, surmontés d'éléments à clairevoie et/ de haies vives, le tout n'excédant pas 1,80 mètre.
- Soit d'une haie végétale mixte n'excédant pas 1,80 mètre.
- Soit d'un grillage de 1,80 mètre maximum

La clôture peut être doublée d'une haie vive.

En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de création de haie, les haies seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Aspect qualitatif et quantitatif du traitement de espaces libres

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas) est interdit. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les plantations ponctuelles devront également privilégier des essences locales, non envahissantes, s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

L'aménagement des espaces libres doit être intégré à la conception globale du projet, en tant qu'élément porteur de qualité paysagère, de bonne insertion dans le contexte urbain et support de biodiversité. La composition paysagère du projet recherchera des continuités végétales à l'échelle du quartier, de la rue ou de l'îlot.

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement (+ de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

L'unité foncière ne devra pas offrir une surface imperméabilisée (*se reporter au lexique annexé au présent règlement*) supérieure à 60%.

En limite de zones naturelles et/ou agricoles, un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité.

Une diversité d'essences (*se reporter à la liste annexée au présent règlement*) et de type de plantations (essences hautes, essences basses...) devra être mise en place. Les essences choisies devront être

résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

ARTICLE 1AUa 7 – Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

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

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront favoriser l'infiltration de l'eau dans les sols.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements. Ces dernières devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Principe concernant les nouvelles constructions :

Destinations Sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobile	Règles en matière de stationnement vélos/deux- roues
Habitation (Logement, hébergement)	Il est exigé au minimum 1 emplacement par logement. Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 80 m², il est exigé au minimum 2 emplacements par logement.	Pour toute opération d'habitat collectif, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues.

Exceptions

Conformément à l'article L151-34 du code de l'urbanisme, cette obligation n'est pas applicable :

- Aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- Aux logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
- Aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- Aux résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUa 8 – Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

8.1 Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les véhicules devront pouvoir manœuvrer sur l'unité foncière et non sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies sur laquelle la gêne ou le risque pour la circulation est le plus faible est obligatoire.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

8.2 Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes.

ARTICLE 1AUa 9 – Desserte des terrains par les réseaux

9.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les compteurs doivent être placés en limite du domaine public et du domaine privé.

9.2 Assainissement

a) Eaux Usées :

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration dès lors qu'elle est située au sein du zonage d'assainissement collectif. La création d'un nouveau branchement sera possible après validation des services techniques.

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics est subordonné à autorisation du gestionnaire (convention de raccordement) qui fixera au cas par cas les modalités d'acceptation des eaux usées autres que domestiques.

Les eaux de recyclage du filtre des piscines privées seront évacuées dans le système de traitement des eaux usées de l'habitation, les eaux de vidange seront utilisées à des fins d'arrosage et ne devront s'écouler :

- Ni sur la chaussée ;
- Ni dans les propriété voisines ;
- Ni dans les fossés et ruisseaux.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront exclusivement gérées à la parcelle soit par infiltration soit par rétention.

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Ces dispositifs devront être le moins visible possible depuis l'espace public. Ces dispositifs devront respecter les dispositions de l'article 5 relatif aux locaux et équipements techniques.

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entretenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres. Les bassins décoratifs ne seront autorisés que s'ils intègrent un dispositif de traitement anti-larvaire ou un entretien hebdomadaire.

9.3 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la mise en valeur du paysage.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

9.4 Collecte des déchets

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité des déplacements et respecter les dispositions de l'article 5 relatif aux équipements et locaux techniques.

Cette disposition ne s'applique pas aux systèmes de compostage individuels des déchets verts.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi

La zone 1AUi correspond au secteur dit « à urbaniser » à vocation d'activités correspondant à l'extension de la zone d'activité du Nizeray.

Ce secteur est directement constructible sous réserve de respecter les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone 1AUi est concernée par :

- Un aléa retrait-gonflement des argiles faible.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUi 1 – Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules autres que ceux liés aux activités de la zone ;
- Les carrières
- Les caravanes isolées, mobil-homes et habitations légères de loisirs (HLL).

Sont interdits les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les habitations (logement et hébergement) ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des constructions autorisées sous conditions à l'article 2 ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

ARTICLE 1AUi 2 – Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous réserve d'être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Le stockage et le dépôt de matériaux de plein air, aux conditions suivantes :
 - o Qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice d'une activité admise dans la zone ;
 - o Qu'ils soient localisés et aménagés de façon à ne pas être visibles depuis des voies publiques.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
- Les industries
- Les entrepôts et bureaux liés à une activité industrielle principale

Destinations	Sous-destinations	1AU
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre des congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	



Destinations et sous-destinations interdites



Destinations et sous-destinations autorisées avec conditions



Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

ARTICLE 1AU 3– Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUi 4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Volumétrie des constructions

Généralités

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple.

Mouvements de terre

Les bâtiments, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel ou au terrain existant avant travaux, en limitant les modifications de pentes.

Seuls les affouillements et les exhaussements de sol autorisés indispensables aux constructions ou modes d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Les affouillements et exhaussements de sol sont notamment autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les secteurs de faible pente (inférieure à 10%), les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 0,70 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique (trottoirs compris).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

Principe

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de :

- 10 mètres par rapport à l'axe de la RD16
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Exception :

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et notamment pour les ouvrages liés aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes d'utilité publique.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

Principe

Sur les limites avec les zones A et N, les constructions et installations doivent être implantées à 5 mètres minimum.

Cette bande de 5 mètres de large doit permettre d'assurer une transition douce avec l'espaces agricole ou naturel. Un aménagement paysager devra être réalisé via des plantations d'essences diversifiées et locales. L'aménagement devra assurer un effet de transition par la diversité d'essences et la hauteur des plantations.

Au sein de la zone AUI, les constructions doivent être implantées 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 ($L=H/2$).

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

Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturale ou d'intégration au site) ou imposées :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou services collectifs, à condition que cela ne pose pas de problème de sécurité et ne porte pas atteinte à l'aspect général de l'opération.
- Pour les lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.5 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature **ne peut excéder 70% de la surface du terrain concerné par le projet.**

4.6 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Principe

La hauteur maximum des constructions est de 12 mètres hors tout.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Sous réserves des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) ou autres réglementations :

Hauteur et isolation : en application de l'article R152-7 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Hauteur et exemplarité environnementale : en application des articles L 151-28 et L152-5-2 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique (se reporter à

la définition mentionnée dans le lexique du présent règlement) ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables peuvent obtenir une dérogation à la règle de hauteur :

- Dans la limite de 25 centimètres par niveau (étage) et de 2,5 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone ;
- Sans ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode constructif.

Et sous réserve que :

- La mise en œuvre soit adaptée au mode constructif et respecte les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment et la bonne intégration avec le bâti environnant ;
- Le dossier de permis de construire comprenne une note justificative pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée.

ARTICLE 1AU_i 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect extérieur des constructions

Principes généraux

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Des formes simples, adaptées aux usages seront recherchées.

La cohérence architecturale sera recherchée selon les différents usages mais pas forcément l'unité. Par exemple, si le bâtiment comporte plusieurs usages très différents, cette variété peut se traduire dans l'expression et la volumétrie architecturales participant directement de l'écriture et de la diversité du volume construit.

La compacité de l'ensemble sera recherchée et permettra de limiter le linéaire de façade.



Façades

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Elles seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents.

Les façades des bâtiments devront être traitées avec des matériaux et des couleurs en harmonie avec les lieux avoisinants. Des teintes mates seront privilégiées sur la plus grande partie de la surface du bâtiment. Les matériaux brillants ou tout matériau réfléchissant (autre que le verre) est interdit afin de respecter la valeur colorée du paysage et sa tonalité d'ensemble sombre et mat.

Les annexes devront être traitées de la même manière que le bâtiment principal.

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Elles doivent être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat. Elles seront réalisées avec des matériaux de couleur mat ou sombre afin d'éviter la création de masses réfléchissantes et claires.

Les toitures végétalisées seront privilégiées afin d'améliorer la régulation thermique, la gestion des eaux de pluie et une intégration qualitative au paysage. Les toitures pourront intégrer des panneaux solaires ou des accumulateurs solaires dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables.

Cette implantation devra être soignée.

En cas de toitures plates ; une planéité de la toiture ou une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux pluie sera exigée.

Enseignes et éclairage

Les enseignes devront s'inscrire dans le volume du bâtiment.

Les enseignes et pré-enseignes (ex : totems) seront sobres, modestes et intégrés dans leur environnement.

L'éclairage mis en place veillera à ne pas produire de pollution lumineuse.

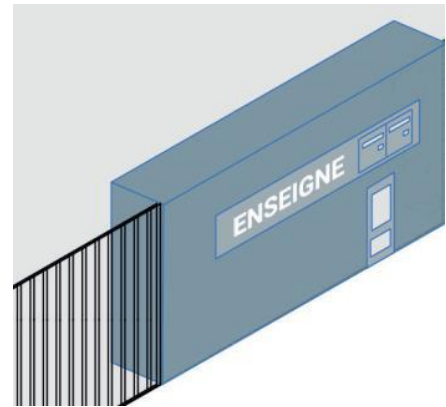
Locaux techniques et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Dans un souci d'homogénéité, un « module » jouxtant le portail d'entrée devra être réalisé et permettra d'intégrer : boîte aux lettres, compteurs, coffrets électriques ...etc. Ce module pourra aussi comporter horizontalement l'enseigne de l'entreprise.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.



Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

Le stockage de marchandises et matériaux devra être effectué de préférence à l'intérieur des constructions. A défaut, cet entreposage devra être masqué à la vue des usagers d'une voie publique ou privée par tout moyen adéquat et en cohérence avec le site (par exemple au moyen d'une haie ou d'un écran végétal approprié, de la mise en place d'une couverture adaptée, etc.).

5.2 Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysage.

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont privilégiés. L'implantation et l'orientation des bâtiments prendront en compte l'ensoleillement et les couloirs venteux. Les volumes bâtis seront compacts et simples afin de limiter les déperditions énergétiques.

Les ombres portées entre les bâtiments devront être limitées.

Pour les bâtiments, une conception durable sera recherchée : économie de la ressource énergétique, optimisation des structures, pérennité des matériaux et de leur mise en œuvre, adaptation à l'environnement, flexibilité en vue d'éventuels changements de destination et des évolutions de procédés.

Les bâtiments seront conçus avec des caractéristiques bioclimatiques, en privilégiant la captation solaire en hiver et en s'en protégeant l'été.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être autorisées en toiture sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantées sur un pan entier ou en bande. Le fractionnement (effet « post-it ») est proscrit.

En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit.

Sur toiture-terrasse, les panneaux ne devront pas dépasser l'acrotère.

Concernant les panneaux solaires au sol, ils devront être implantés de manière à limiter leur visibilité depuis la voie publique.

L'isolation par l'intérieur avec une attention particulière aux ponts thermiques sera privilégiée à l'isolation par l'extérieur. Cette dernière est interdite dès lors qu'elle masque le caractère patrimonial des façades, crée un décrochage de façade sur les alignements existants ou dépasse sur le domaine public.

ARTICLE 1AUi 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 Clôtures

Principe

En bordure de voies, les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des grilles ou grillages,
- Soit par des murets de 0,60 m à 1 m de haut surmontés d'un dispositif à claire-voie de conception simple, doublées ou non de haies vives.

La hauteur globale est limitée à 2 mètres sur voie.

En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de création de haie, les haies seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

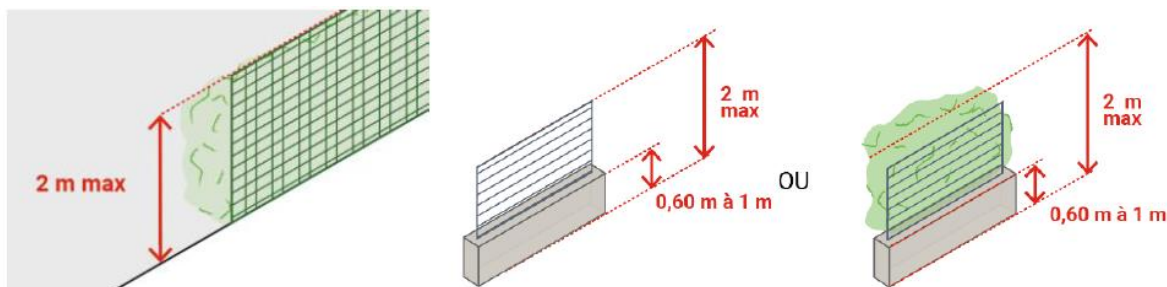
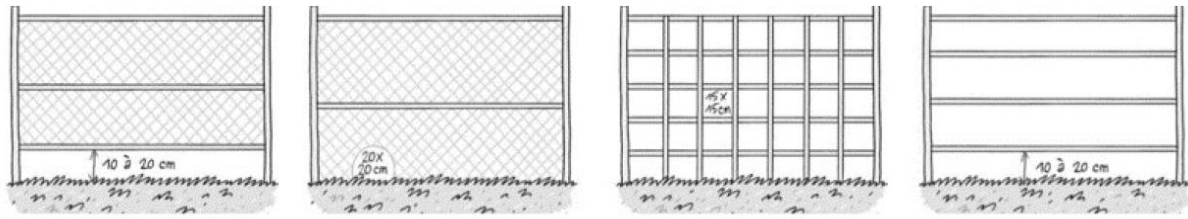


Illustration de la règle

En limite avec les zones A et N, les clôtures sont autorisées à conditions qu'elles soient ajourées ou perméables afin de permettre la libre circulation de la petite faune.



Source : © Bruxelles Environnement

Exemple de clôtures permettant la circulation de la petite faune

Exceptions

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Aspect qualitatif et quantitatif du traitement de espaces libres

D'une façon générale, un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas) est interdit. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les plantations ponctuelles devront également privilégier des essences locales, non envahissantes, s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les plantations de couvre-sol ou d'enherbement rustique seront préférées aux engazonnements qui, s'ils se réalisent, devront recevoir un entretien régulier afin de maintenir des surfaces propres et assurer le bon développement des plantations.

Les stockages de plein air sont interdits le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières et secteurs latéraux des parcelles) leur sont réservés.

Les zones de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement ou 1 arbre pour 100 m² ou couvertes par des ombrières photovoltaïques.

L'unité foncière ne devra pas offrir une surface imperméabilisée (se reporter au lexique annexé au présent règlement) supérieure à 80%.

ARTICLE 1AUi 7 – Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

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

Les espaces de stationnements devront être perméables sur au moins 50% de leur surface afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie.

Les aires de stationnement devront être adaptés aux besoins du projet et permettre de couvrir les besoins de livraisons et de services ainsi que les besoins du personnel et des éventuels visiteurs.

Les constructions devront être accompagnées de locaux ou espaces sécurisés dédiés au stationnement des cycles.

Ces locaux pour les cycles devront être accessibles de plain-pied.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUi 8 – Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

8.1 Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les véhicules devront pouvoir manœuvrer sur l'unité foncière et non sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies sur laquelle la gêne ou le risque pour la circulation est le plus faible est obligatoire.

La création de nouveaux accès doit être limitée. La mutualisation des accès existants devra être la première solution recherchée. La création d'un trapèze d'accès pourra être exigée.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

8.2 Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes.

ARTICLE 1AUi 9 – Desserte des terrains par les réseaux

9.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les compteurs doivent être placés en limite du domaine public et du domaine privé.

9.2 Assainissement

a) Eaux Usées :

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration dès lors qu'elle est située au sein du zonage d'assainissement collectif. La création d'un nouveau branchement sera possible après validation des services techniques.

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics est subordonné à autorisation du gestionnaire (convention de raccordement) qui fixera au cas par cas les modalités d'acceptation des eaux usées autres que domestiques.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront exclusivement gérées à la parcelle soit par infiltration soit par rétention.

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Ces dispositifs devront respecter les dispositions de l'article 5 relatif aux locaux et équipements techniques.

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entretenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

9.3 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la mise en valeur du paysage.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

9.4 Collecte des déchets

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité des déplacements.

9.5 Eclairage

L'éclairage devra être utile, technique et esthétique. Il devra avant tout être dédié aux déplacements nocturnes. Un équilibre entre éclairage public et éclairage privé devra être trouvé afin d'éviter le suréclairage.

4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elles sont destinées à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

A la date d'approbation du PLU, la zone A comprend également des habitations n'appartenant pas à une exploitation agricole pour lesquelles des évolutions et adaptations du bâti existant sont autorisées sous certaines conditions.

La zone A comprend 2 sous-secteurs :

- **La zone Aco** : elle correspond aux espaces agricoles présentant des enjeux environnementaux forts. Il s'agit d'espaces situés au sein de corridors écologiques identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement. Afin de préserver ces secteurs, toute nouvelle construction est interdite.
- **La zone Ap** : elle correspond aux espaces agricoles présentant des enjeux paysagers forts (plaine du Roux et espaces agricoles à proximité du Rhône...). Afin de préserver ces secteurs, toute nouvelle construction est interdite.

Le règlement graphique (zonage) distingue :

- ✓ Des emplacements réservés (ER) ;
- ✓ Des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151- 19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ;
- ✓ Des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination

La zone A est concernée par :

- Un aléa retrait-gonflement des argiles faible à moyen ;
- Un risque inondation lié à la présence du PERI.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillements et exhaussements ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules ;
- Les carrières sauf dans les secteurs prévus à cet effet et indiqué via le tramé suivant : 

Dans l'ensemble des zones, sont notamment interdits strictement et sans exceptions

- Les centrales photovoltaïques au sol ;
- Le grand éolien

Concernant la zone A, sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations forestières ;
- Les habitations à l'exception des constructions autorisées sous conditions à l'article 2 ;

- Les commerces et activités de services ;
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics à l'exception des constructions autorisées sous conditions à l'article 2 ;
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Concernant les sous-secteurs Aco et Ap, toutes les destinations et sous-destinations sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la modification ou suppression d'un élément identifié sans autorisation préalable (se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement).

Concernant les secteurs concernés par la présence d'un périmètre de captage d'alimentation en eau potable : se reporter aux servitudes d'utilité publique (AS1) annexées au PLU.

ARTICLE A 2 – Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone A et de ses sous-secteurs : les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif (notamment les installations et ouvrages gérés par RTE) sont autorisés. Les travaux de maintenance ou de modifications de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Concernant les zones A

Règles relatives aux activités agricoles

a) A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole tout en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation, sont autorisés :

- Les bâtiments d'exploitation, installations (*dépôts agricoles et végétales en lien avec l'exploitation*) ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que leurs annexes, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 250 m² (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;
- Les installations de production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations. Une seule installation par exploitation est autorisée ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Une seule installation par exploitation est autorisée.

- Les installations d'activités touristiques qui ont pour support l'exploitation agricole (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, fermes auberges, camping à la ferme ...) sont autorisées uniquement dans le bâti existant.

b) A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole sont également autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
- Sont également autorisés les exhaussements et affouillements de sol pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

c) A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, et qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, sont autorisés :

- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et hydraulique,
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'entretien, la restauration, à la connaissance et la mise en valeur des milieux naturels,
- Les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux, autres que ceux visés ci-avant (station d'épuration, lignes électriques notamment) et des services urbains.

d) A condition qu'ils soient désignés par le document d'urbanisme et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :

- Le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique par le tramé suivant :  vers la sous-destination « habitation » uniquement.

e) Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans conformément à la réglementation en vigueur et dans le respect des préconisations concernant les zones soumis à des risques naturels et/ou technologiques.

Règles relatives aux possibilités d'évolution des bâtiments d'habitation existants n'appartenant pas à une exploitation agricole :

f) Est admise l'extension des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- que la construction existante ait une existence légale et une surface de plancher initiale au moins égale à 40 m² à la date d'approbation du PLU ;
- que l'extension ne représente pas plus de 30% du volume existant dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum ;
- que la surface de plancher totale (existant + extension) n'excède pas 200 m².

Il est précisé qu'une seule extension est autorisée à la date d'approbation de la révision du PLU.

g) Sont admises les annexes des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés (hors piscine se référer au h) dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- que la superficie totale et cumulée des annexes n'excède pas 30 m² d'emprise au sol ;
- qu'elles soient situées à moins de 20 mètres de la construction principale.

h) Sont admises les piscines et bassins d'agrément, en lien avec des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés, dès lors que ces derniers ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- que la superficie n'excède pas 50 m², sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau sur le long terme ;
- qu'elle soit située à moins de 20 mètres de la construction principale (distance mesurée à partir du bord du bassin).

Concernant les zones Aco et Ap

A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisés :

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Destinations	Sous-destinations	A	Aco	Ap
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salle d'art et de spectacle			
	Equipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
	Industrie			

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre des congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

- Destinations et sous-destinations interdites
- Destinations et sous-destinations autorisées avec conditions
- Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

ARTICLE A 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Volumétrie des constructions

Généralités

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple-

Mouvements de terre

Les bâtiments, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel ou au terrain existant avant travaux, en limitant les modifications de pentes.

Seuls les affouillements et les exhaussements de sol autorisés indispensables aux constructions ou modes d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Les exhaussements et affouillements de sol sont notamment autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les secteurs de faible pente (inférieure à 10%), les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 0,70 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.

Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10%, la limite est portée à 1 m au-dessus du terrain naturel (TN) avant travaux et 1,50 m en dessous du terrain naturel (TN) avant travaux.

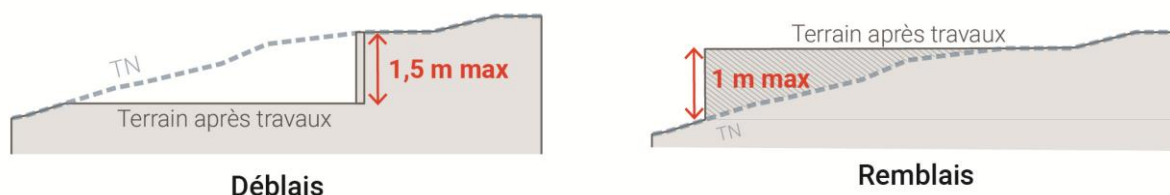


Illustration de la règle (pente supérieure à 10%)

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique (trottoirs compris).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

Principe

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Exceptions

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et/ou visibilité ;
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs...) et notamment pour les ouvrages liés aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

Concernant les ensembles bâti n°1a (maison forte de Gouvoux), n°1b (ancienne dépendance de la maison forte), n°3 (tour de Macon) et n°4 (ancienne ferme de Varsin) à préserver au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles, en cas de réhabilitation, d'extension des constructions existantes, de constructions d'annexes, afin de conserver l'unité architecturale de la construction et de la parcelle.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

Principe

Les constructions et installations peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives sous réserve qu'il ne s'agit pas d'une limite séparative avec une zones U ou AU ;
- En cas de non-implantation sur des limites séparatives, elles devront s'implanter en respectant un recul au moins égal à 3 mètres de la limite considérée.

L'implantation des bassins de piscine en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 2 mètres est imposé entre la limite séparative et le bassin. La margelle n'est pas concernée par le recul.

Exceptions

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et/ou visibilité ;
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs...) et notamment pour les ouvrages liés aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

Concernant les ensembles bâti n°1a (maison forte de Gouvoux), n°1b (ancienne dépendance de la maison forte), n°3 (tour de Macon) et n°4 (ancienne ferme de Varsin) à préserver au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles, en cas de réhabilitation, d'extension des constructions existantes, de constructions d'annexes, afin de conserver l'unité architecturale de la construction et de la parcelle

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Principe

Concernant les annexes des habitations existantes non liées à une exploitation agricole ainsi que les piscines : elles doivent obligatoirement s'implanter à une distance de 20 mètres maximum du point de l'habitation existante la plus proche.

Pour les autres destinations et sous-destinations : non réglementé.

4.5 Emprise au sol des constructions

Principe

Concernant les évolutions (annexes et extensions) des constructions à vocation d'habitation existante non liées à une exploitation agricole :

a) L'extension autorisée à l'article 2 doit obligatoirement :

- être inférieure ou égale à 30 % du volume existant à la date d'approbation du PLU ;
- être inférieure ou égale à 50 m² d'emprise au sol.

b) La superficie totale et cumulée des annexes autorisées l'article 2 d'une même unité foncière doit obligatoirement être inférieure ou égale à 30 m² d'emprise au sol.

4.6 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Principe

La hauteur maximum des constructions à usage agricole est de 12 mètres.

Concernant les autres constructions, la hauteur est limitée à :

- 7,50 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère ou l'égout de toiture pour les nouvelles constructions ;
- 4,5 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère ou l'égout de toiture pour les annexes ;
- La hauteur maximum de la construction principale pour les extensions. En cas de surélévation d'un bâtiment existant, la hauteur maximale est limitée à 6 mètres à l'acrotère ou l'égout de toiture ou 7,50 mètres au faîtage.

Exceptions

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- Pour les installations agricoles de type silos ou séchoirs ;
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

Concernant l'ensemble bâti n°1b (ancienne dépendance de la maison forte) à préserver au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la hauteur des constructions agricoles devra s'intégrer dans la composition d'ensemble du site.

ARTICLE A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel : 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

5.1 Aspect extérieur des constructions

Principes généraux

Les nouvelles constructions, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Dans l'ensemble de la zone, les restaurations et extensions du bâti ancien devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes et les ouvertures.

Concernant les bâtiments agricoles : L'aspect extérieur des constructions et bâtiments, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le paysage agricole.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'insertion harmonieuse dans le site.

La végétation sera le plus souvent conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiment(s).

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : l'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le document graphique devra être conservé et entretenu et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction et veillent à préserver l'architecture et l'aspect traditionnel du bâti.

Concernant l'ensemble bâti n°1b (ancienne dépendance de la maison forte) à préserver au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Les nouvelles ouvertures devront s'organiser sur un plan horizontal ou vertical en cohérence avec les ouvertures existantes ;
- Les éléments de type pierre d'angle ne devront pas être enduits mais préservés ;
- Le gabarit des menuiseries devra être respecté ;
- La pose de volets roulants est autorisée uniquement si le coffre est dans l'encadrement des ouvertures et si les volets battants sont maintenus.

Concernant les ensembles bâti n°1a (maison forte de Gouvoux), n°3 (tour de Macon) et n°4 (ancienne ferme de Varsin) à préserver au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

Concernant les façades :

- Les éléments de type pierre d'angle ne devront pas être enduits mais préservés ;
- Les menuiseries existantes devront être conservées, restituées ou reconstituées. En cas de changement de destination imposant des modifications d'ouvertures existantes, les transformations devront respecter les gabarits initiaux et conserver la fonction d'origine ;
- Le gabarit des menuiseries devra être respecté ;
- Les nouvelles ouvertures devront respecter les gabarits existants et s'ordonner sur la façade ;
- Les nouvelles annexes devront être respectueuses des principales caractéristiques architecturales des bâtiments existants afin de préserver l'unité architecturale de l'ensemble bâti.

Concernant les ouvertures :

- Les baies de toiture sont interdites ;
- Les lucarnes existantes devront être préservées ;
- Seules les lucarnes de type jacobine sont autorisées ;
- Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite vieillie et teintés dans leur masse, de type tuiles écailles ;
- Les couleurs devront reprendre les teintes d'origine du bâtiment et s'intégrer dans le voisinage ;
- Les toits à mantelure seront conservés.

Façades

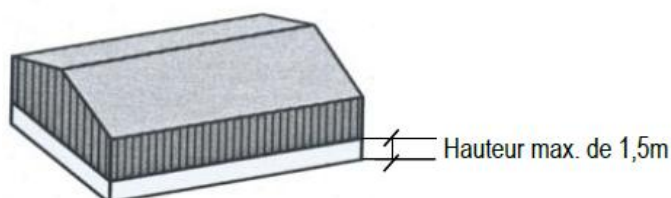
Pour les constructions à usage agricole :

Présentant un impact important dans le paysage de par leurs volumes, la sobriété et la qualité de la finition des bâtiments agricoles doivent être recherchées.

Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment. Les ensembles de matériaux doivent présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux brut sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, brique, bois d'essence locale, verre, bardage métallique laqué...)

Si un soubassement doit rester apparent, sa hauteur ne devra pas excéder 1,50 mètre.



Les matériaux mats sont à privilégier afin d'absorber les rayons du soleil.

Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment. Les ensembles de matériaux doivent présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux brut sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les couleurs neutres, proches de celles existantes dans le paysage, sont à privilégier en façade, en évitant les contrastes entre elles.

Les teintes foncées sont fortement préconisées pour les bâtiments agricoles, excepté lors de l'extension ou le prolongement d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la couleur devra être en harmonie avec celle du bâti existant.

Pour les constructions autres qu'agricoles, toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les ouvertures doivent assurer une composition équilibrée de la façade, par leur dimension, leur proportion (hauteur/largeur), leur rythme, leur type et leur teinte.

Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, pisé, bois, verre...)

Les détails architecturaux de type colonne, chapiteau, arcade, etc., étrangers au vocabulaire architectural local, sont interdits.

Les teintes des enduits et peintures doivent être déterminées en tenant compte de l'environnement dans lequel s'insère la construction. Les teintes devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Les vérandas doivent être harmonisées avec le bâti existant : dans les proportions, les formes, les matériaux et les couleurs ou faire appel à une architecture moderne, s'inscrivant dans l'harmonie de la construction.

L'emploi du bois en parement ou en élément de construction visible de l'extérieur pourra être autorisé si l'intégration au site et au paysage environnant est justifiée.

Toitures

Pour les constructions à usage agricole :

La couverture du bâtiment peut être extrêmement perceptible en vision lointaine depuis les reliefs environnants.

Outre la prise en compte du confort intérieur (éclairage naturel), on prendra donc soin d'étudier la répartition des ouvertures pour éviter de créer un effet de «toiture gruyère ».

Les toitures seront simples, généralement à pentes opposées.

On privilégiera des pentes de toiture homogène en évitant les cassures.

En cas de création d'un appentis accolé un bâtiment ancien, les mêmes pentes de toits devront être conservées afin de ne pas casser les effets de volumes.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en couverture des constructions à destination agricole (la fonction agricole étant première sur ces bâtiments).

Pour les constructions autres qu'agricoles, les toitures auront une pente comprise entre 40% et 80%, et seront composées de 2 à 4 pans. Les demi-croupes sont autorisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les annexes accolées à la construction, les appentis et les vérandas. Dans ce cas, la pente devra être comprise entre 25% et 80%.

Les débords de toit sont obligatoires sauf sur les façades implantées en limite séparative. Ils seront de 0,30 m min.

Les couvertures sont réalisées en tuiles dans des tons en rapport avec l'existant environnant (rouge vieilli, « terre cuite »). Les matériaux seront teintés dans leur masse. Les toits aux teintes grises sont interdits.

Les précédentes dispositions (pente et couverture) ne s'appliquent pas aux vérandas/pergolas ainsi qu'aux annexes et abris de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol. Pour ces constructions, une couverture différente de la règle principale est autorisée. L'utilisation de verre ou matériaux composites est notamment autorisée pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes de pentes de couvertures sont autorisées.

Les toitures plates sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- Si elles répondent à une exigence environnementale (toiture végétalisée – dans ce cas un minimum de 30 cm de substrats végétalisés est requis) ;
- Si elles permettent un usage de terrasse dans le cas de construction réalisée en R+étages
- Pour la réalisation d'une construction annexe dont l'emprise au sol est limitée 40 m² maximum.
- Pour les extensions d'une construction existante réalisée en R+étages sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher du bâtiment existant.

Les toitures d'aspect goudronné ou bétonné sont interdites.

Ouvertures

Pour les constructions autres qu'agricoles, en façade, les coffres des volets roulants seront non saillants pour les constructions neuves. Pour les réhabilitations, en cas d'impossibilité technique à les intégrer, ils devront être habillés (lambrequin).

Les ouvertures en toitures seront limitées :

- Aux châssis de toiture : leur nombre est limité à 2 par pan de toiture pour les petites couvertures (inférieures à 100 m²). Un châssis supplémentaire est autorisé par tranche de 50 m².
- Aux lucarnes jacobines.

Elles devront respecter un ordonnancement avec les ouvertures en façade.

Locaux techniques et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une intégration paysagère prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Le stockage des déchets ménagers ou toute autre aire de stockage doit être organisé :

- Soit dans des locaux fermés ;
- Soit sur des aires spécialisées aménagées :
 - Soit des parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,60 mètre
 - Soit des écrans végétaux, hauteur minimale lors de la plantation, 1,50 mètre
 - Soit une combinaison des deux

Les climatiseurs et pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardin) ou à l'intérieur du bâtiment avec une sortie par une baie existante. Dans le cas où ils seraient en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants. En cas d'impossibilité technique, ils devront être habillés ou masqués par un élément d'architecture.

Tunnel agricole :

L'implantation des tunnels doit tenir compte des ouvertures visuelles. A l'instar des nouvelles constructions, ces derniers devront veiller à :

- se rapprocher des masses végétales existantes
- ne pas être implantés sur une ligne de crête.

La couleur du tunnel devra être uniforme et le vert ou le gris sera privilégié.

Aire de stockage :

Dans la mesure du possible, les zones de stockage et les aires de manœuvre des engins agricoles seront placées à l'arrière de la ferme afin de ne pas dévaloriser les vues principales de la ferme.

On choisira de les disposer de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis l'entrée de l'exploitation, les routes et chemins environnants et le cas échéant depuis les vallées ou points de vue lointains remarquables.

5.2 Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être autorisées en toiture sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur. L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantées sur un pan entier ou en bande. Le fractionnement (effet « post-it ») est proscrit.

En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit.

Sur toiture-terrasse, les panneaux ne devront pas dépasser l'acrotère.

Concernant les panneaux solaires au sol, les dispositifs sous forme d'ombrières doivent être privilégiés et dissimulés autant que possible afin de limiter leur visibilité depuis la voie publique.

L'isolation par l'intérieur avec une attention particulière aux ponts thermiques sera privilégiée à l'isolation par l'extérieur. Cette dernière est interdite dès lors qu'elle masque le caractère patrimonial des façades, crée un décrochage de façade sur les alignements existants ou dépasse sur le domaine public.

Les centrales photovoltaïques au sol sont interdites.

Les installations agrivoltaïques mentionnées à l'article L111-27 du code de l'urbanisme sont autorisées.

ARTICLE A 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 Clôtures

Principe

La clôture n'est pas obligatoire.

Les panneaux pleins de couleur blanche, les canisses et les bâches sur les clôtures sont interdits.

Les murs pleins sont interdits mais la remise en état ou le prolongement de murs existants peut être autorisé.

Les clôtures liées à une habitation devront être constituées :

- Soit de murs bahuts de 0,6 à 1 mètre, surmontés d'éléments à clairevoie et/ou de haies vives, le tout n'excédant pas 1,80 mètre ;
- Soit d'une haie végétale mixte n'excédant pas 1,80 mètre
- Soit d'un grillage d'une hauteur n'excédant pas 1,80 m.
- Soit d'un mur pleins maçonnés d'1,80 mètre de hauteur maximum
- Soit d'une structure ajourée n'excédant pas 1,80 mètres.

En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de création de haie, les haies seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

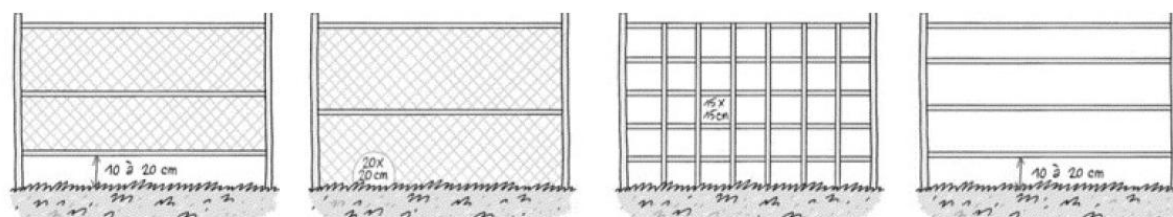
Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

Les clôtures non liées à une habitation devront être discrètes et constituées préférentiellement :

- D'une haie végétale mixte ;
- Ou de piquets (de type châtaignier) et fils barbelés.

En cas de clôture constituée de grilles ou grillages, la couleur devra être choisie parmi les gammes de vert foncé ou gris foncé. Le blanc est interdit.

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à permettre la circulation de la petite faune et doivent être perméables hydrologiquement.



Source : © Bruxelles Environnement

Exemple de clôture permettant la circulation de la petite faune

La clôture peut être doublée d'une haie vive.

En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de création de haie, les haies seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

Exceptions

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Aspect qualitatif et quantitatif du traitement de espaces libres

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas) est interdit. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les plantations ponctuelles devront également privilégier des essences locales, non envahissantes, s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

L'aménagement des espaces libres doit être intégré à la conception globale du projet, en tant qu'élément porteur de qualité paysagère, de bonne insertion dans le contexte urbain et support de biodiversité. La composition paysagère du projet recherchera des continuités végétales à l'échelle du quartier, de la rue ou de l'ilot.

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement (+ de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Concernant les abords des exploitations et bâtiments agricoles :

Les bâtiments agricoles seront accompagnés par un traitement végétal. Les formes et essences des haies ou des arbres respecteront les structures paysagères existantes.

Les aménagements limiteront autant que possible l'imperméabilisation des sols.

Les cours de service sont des espaces de travail et de circulation des véhicules et/ou des animaux. Elles seront de préférence aménagées à l'arrière ou entre les bâtiments.

La zone d'accueil plus soignée et plantée sera la "carte de visite" de l'exploitation.

Les limites de l'exploitation seront discrètes et permettront de créer du lien avec le paysage environnant.

Concernant les espaces verts protégés au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés, des alignements/haies ou à des éléments ponctuels.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

ARTICLE A 7 – Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

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

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront favoriser l'infiltration de l'eau dans les sols.

Les aires de stationnement devront être adaptés aux besoins du projet et permettre de couvrir l'ensemble des besoins (livraisons ; personnels ; visiteurs ...).

Cas des réhabilitations, des changements de destination et des divisions de logements :

Le nombre de places exigibles correspond aux besoins nouveaux générés (différence entre besoin avant et après travaux) au regard de la règle suivante :

- Il est exigé au minimum 1 emplacement par logement.
- Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 80 m², il est exigé au minimum 2 emplacements par logement.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 – Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

8.1 Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les véhicules devront pouvoir manœuvrer sur l'unité foncière et non sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies sur laquelle la gêne ou le risque pour la circulation est le plus faible est obligatoire.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

8.2 Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE A 9 – Desserte des terrains par les réseaux

9.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les compteurs doivent être placés en limite du domaine public et du domaine privé.

Conformément à l'article R.1321-54 du code de la santé publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

En conséquence, l'utilisation du réseau public d'eau potable pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion. Il ne peut y avoir interconnexion entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage, etc. ...).

9.2 Assainissement

a) Eaux Usées :

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration dès lors qu'elle est située au sein du zonage d'assainissement collectif. La création d'un nouveau branchement sera possible après validation des services techniques.

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics est subordonné à autorisation du gestionnaire (convention de raccordement) qui fixera au cas par cas les modalités d'acceptation des eaux usées autres que domestiques.

Les eaux de recyclage du filtre des piscines privées seront évacuées dans le système de traitement des eaux usées de l'habitation, les eaux de vidange seront utilisées à des fins d'arrosage et ne devront s'écouler :

- Ni sur la chaussée ;
- Ni dans les propriété voisines ;
- Ni dans les fossés et ruisseaux.

En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par le service public d'assainissement de la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront exclusivement gérées à la parcelle soit par infiltration soit par rétention.

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Ces dispositifs devront être le moins visible possible depuis l'espace public. Ces dispositifs devront respecter les dispositions de l'article 5 relatif aux locaux et équipements techniques.

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entretenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

9.3 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la mise en valeur du paysage.

5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N recouvre la partie du territoire communal, équipé ou non, qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages, de la valeur du boisement, de la biodiversité, des milieux naturels...

A la date d'approbation du PLU, la zone N comprend également des habitations n'appartenant pas à une exploitation agricole pour lesquelles des évolutions et adaptations du bâti existant sont autorisées sous certaines conditions.

La zone N comprend 2 sous-secteurs :

- **La zone Nre** : elle correspond aux espaces naturels présentant des enjeux environnementaux forts. Il s'agit des principaux réservoirs de biodiversité identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement. Elle correspond notamment aux espaces agricoles concernés par les zones Natura 2000 et par les ZNIEFF. Afin de préserver ces secteurs, toute nouvelle construction est interdite.
- **La zone Nco** : elle correspond aux espaces naturels situés au sein de corridors écologiques. Afin de préserver ces secteurs, toute nouvelle construction est interdite ;

Le règlement graphique (zonage) distingue :

- *Des emplacements réservés (ER) ;*
- *Des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme.*
- *Des Espaces Boisés Classés (EBC) ;*
- *Des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination.*

La zone N est concernée par :

- *Un aléa retrait-gonflement des argiles faible à moyen ;*
- *Un risque inondation lié à la présence du PERI.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillements et exhaussements ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules ;
- Les carrières sauf dans les secteurs prévus à cet effet et indiqué via le tramé suivant : 

Dans l'ensemble des zones, sont notamment interdits strictement et sans exceptions

- Les centrales photovoltaïques au sol ;
- Le grand éolien.

Concernant la zone N, sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles ;
- Les habitations à l'exception des constructions autorisées sous conditions à l'article 2 ;
- Les commerces et activités de services ;
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics à l'exception des constructions autorisées sous conditions à l'article 2 ;
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Concernant les sous-secteurs Nre et Nco, toutes les destinations et sous-destinations sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

[Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme](#) : la modification ou suppression d'un élément identifié sans autorisation préalable (se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement).

[Concernant les secteurs concernés par la présence d'un périmètre de captage d'alimentation en eau potable](#) : se reporter aux servitudes d'utilité publique (AS1) annexées au PLU.

ARTICLE N 2 – Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs : les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif (notamment les installations et ouvrages gérés par RTE) sont autorisés. Les travaux de maintenance ou de modifications de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Concernant les zones N

a) Sous réserves de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, sont autorisées :

- **Les exploitations forestières ;**

b) A condition qu'ils soient directement nécessaires à un usage agricole ou à une exploitation forestière sont également autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
- Sont également autorisés les exhaussements et affouillements de sol pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

c) A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, et qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, sont autorisés :

- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et hydraulique,
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'entretien, la restauration, à la connaissance et la mise en valeur des milieux naturels,
- Les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux, autres que ceux visés ci-avant (station d'épuration, lignes électriques notamment) et des services urbains.

d) A condition qu'ils soient désignés par le document d'urbanisme et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole, forestière ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :

- Le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique par le tramé suivant :  vers la sous-destination « habitation » uniquement.

e) Est admise la **reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans** conformément à la réglementation en vigueur et dans le respect des préconisations concernant les zones soumis à des risques naturels et/ou technologiques.

f) Est admise l'**extension des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole, forestière ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- que la construction existante ait une existence légale et une surface de plancher initiale au moins égale à 40 m² à la date d'approbation du PLU ;
- que l'extension ne représente pas plus de 30% du volume existant dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum ;
- que la surface de plancher totale (existant + extension) n'excède pas 200 m².

Il est précisé qu'une seule extension est autorisée à la date d'approbation de la révision du PLU.

g) Sont admises les **annexes des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés** (*hors piscine se référer au h*) dès lors que ces dernières ne compromettent pas la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Que la superficie totale et cumulée des annexes n'excède pas 30 m² d'emprise au sol ;
- Qu'elles soient situées à moins de 20 mètres de la construction principale.

h) Sont admises les **piscines et bassins d'agrément, en lien avec des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés**, dès lors que ces derniers ne compromettent pas la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Que la superficie n'excède pas 50 m², sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau sur le long terme ;
- Qu'elle soit située à moins de 20 mètres de la construction principale (distance mesurée à partir du bord du bassin).

Concernant les zones Nre et Nco :

a) A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Destinations	Sous-destinations	N	Nre	Nco
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salle d'art et de spectacle			
	Equipements sportifs			
	Lieux de culte			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public			
	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre des congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			



Destinations et sous-destinations interdites



Destinations et sous-destinations autorisées avec conditions



Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

ARTICLE N 3– Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Volumétrie des constructions

Généralités

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple.

Mouvements de terre

Les bâtiments, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel ou au terrain existant avant travaux, en limitant les modifications de pentes.

Seuls les affouillements et les exhaussements de sol autorisés indispensables aux constructions ou modes d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Les exhaussements et affouillements de sol sont notamment autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les secteurs de faible pente (inférieure à 10%), les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 0,70 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.

Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10%, la limite est portée à 1 m au-dessus du terrain naturel (TN) avant travaux et 1,50 m en dessous du terrain naturel (TN) avant travaux.



Illustration de la règle (pente supérieure à 10%)

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique (trottoirs compris).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

Principe

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de **5 mètres minimum** par rapport à l'alignement de la voie.

Exceptions

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et/ou visibilité ;
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs...) et notamment pour les ouvrages liés aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

Principe

Les constructions et installations peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives sous réserve qu'il ne s'agit pas d'une limite séparative avec une zones U ou AU ;
- En cas de non-implantation sur des limites séparatives, elles devront s'implanter en respectant un recul au moins égal à 3 mètres de la limite considérée.

L'implantation des bassins de piscine en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 2 mètres est imposé entre la limite séparative et le bassin. La margelle n'est pas concernée par le recul.

Exceptions

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et/ou visibilité ;
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs...) et notamment pour les ouvrages liés aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Principe

Concernant les annexes des habitations existantes non liées à une exploitation agricole ainsi que les piscines : elles doivent obligatoirement s'implanter à une distance de 20 mètres maximum du point de l'habitation existante la plus proche.

Pour les autres destinations et sous-destinations : non réglementé.

4.5 Emprise au sol des constructions

Principe

Concernant les évolutions (annexes et extensions) des constructions à vocation d'habitation existante non liées à une exploitation agricole :

a) L'extension autorisée à l'article 2 doit obligatoirement :

- être inférieure ou égale à 30 % du volume existant à la date d'approbation du PLU ;
- être inférieure ou égale à 50 m² d'emprise au sol.

b) La superficie totale et cumulée des annexes autorisées l'article 2 d'une même unité foncière doit obligatoirement être inférieure ou égale à 30 m² d'emprise au sol.

4.6 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Principe

La hauteur des constructions est limitée à :

- 7,50 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture pour les nouvelles constructions ;
- 4,50 mètres ou 3 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture pour les annexes ;
- La hauteur maximum de la construction principale pour les extensions. En cas de surélévation d'un bâtiment existant, la hauteur maximale est limitée à 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture ou 7,50 mètres au faîtage.

Exceptions

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- Pour les installations forestières
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre ;

ARTICLE N 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel : 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

5.1 Aspect extérieur des constructions

Principes généraux

Les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Dans l'ensemble de la zone, les restaurations et extensions du bâti ancien devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes et les ouvertures.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : l'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le document graphique devra être conservé et entretenu et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction et veillent à préserver l'architecture et l'aspect traditionnel du bâti.

Façades

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les ouvertures doivent assurer une composition équilibrée de la façade, par leur dimension, leur proportion (hauteur/largeur), leur rythme, leur type et leur teinte.

Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, pisé, bois, verre...)

Les détails architecturaux de type colonne, chapiteau, arcade, etc., étrangers au vocabulaire architectural local, sont interdits.

Les teintes des enduits et peintures doivent être déterminées en tenant compte de l'environnement dans lequel s'insère la construction. Les teintes devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Les vérandas doivent être harmonisées avec le bâti existant : dans les proportions, les formes, les matériaux et les couleurs ou faire appel à une architecture moderne, s'inscrivant dans l'harmonie de la construction.

L'emploi du bois en parement ou en élément de construction visible de l'extérieur pourra être autorisé si l'intégration au site et au paysage environnant est justifiée.

Toitures

Les toitures auront une pente comprise entre 40% et 80%, et seront composées de 2 à 4 pans. Les demi-croupes sont autorisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les annexes accolées à la construction, les appentis et les vérandas. Dans ce cas, la pente devra être comprise entre 25% et 80%.

Les débords de toit sont obligatoires sauf sur les façades implantées en limite séparative. Ils seront de 0,30 m min.

Les couvertures sont réalisées en tuiles dans des tons en rapport avec l'existant environnant (rouge vieilli, « terre cuite »). Les matériaux seront teintés dans leur masse. Les toits aux teintes grises sont interdits.

Les précédentes dispositions (pente et couverture) ne s'appliquent pas aux vérandas/ pergolas ainsi qu'aux annexes et abris de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol. Pour ces constructions, une couverture différente de la règle principale est autorisée. L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes de pentes de couvertures sont autorisées.

Les toitures plates sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- Si elles répondent à une exigence environnementale (toiture végétalisée – dans ce cas un minimum de 30 cm de substrats végétalisés est requis) ;
- Si elles permettent un usage de terrasse dans le cas de construction réalisée en R+étages
- Pour la réalisation d'une construction annexe dont l'emprise au sol est limitée 40 m² maximum.
- Pour les extensions d'une construction existante réalisée en R+étages sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher du bâtiment existant.

Les toitures d'aspect goudronné ou bétonné sont interdites.

Ouvertures

En façade, les coffres des volets roulants seront non saillants pour les constructions neuves. Pour les réhabilitations, en cas d'impossibilité technique à les intégrer, ils devront être habillés (lambrequin).

Les ouvertures en toitures seront limitées :

- Aux châssis de toiture : leur nombre est limité à 2 par pan de toiture pour les petites couvertures (inférieures à 100 m²). Un châssis supplémentaire est autorisé par tranche de 50 m².
- Aux lucarnes jacobines.

Elles devront respecter un ordonnancement avec les ouvertures en façade.

Locaux techniques et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une intégration paysagère prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Le stockage des déchets ménagers ou toute autre aire de stockage doit être organisé :

- Soit dans des locaux fermés ;
- Soit sur des aires spécialisées aménagées :
 - Soit des parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,60 mètre
 - Soit des écrans végétaux, hauteur minimale lors de la plantation, 1,50 mètre
 - Soit une combinaison des deux

Les climatiseurs et pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privés (cours, jardin) ou à l'intérieur du bâtiment avec une sortie par une baie existante. Dans le cas où

ils seraient en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants. En cas d'impossibilité technique, ils devront être habillés ou masqués par un élément d'architecture.

5.2 Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être autorisées en toiture sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur. L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantées sur un pan entier ou en bande. Le fractionnement (effet « post-it ») est proscrit.

En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit.

Sur toiture-terrasse, les panneaux ne devront pas dépasser l'acrotère.

Concernant les panneaux solaires au sol, les dispositifs sous forme d'ombrières doivent être privilégiés et dissimulés autant que possible afin de limiter leur visibilité depuis la voie publique.

L'isolation par l'intérieur avec une attention particulière aux ponts thermiques sera privilégiée à l'isolation par l'extérieur. Cette dernière est interdite dès lors qu'elle masque le caractère patrimonial des façades, crée un décrochage de façade sur les alignements existants ou dépasse sur le domaine public.

Les centrales photovoltaïques au sol sont interdites.

Les installations agrivoltaïques mentionnées à l'article L111-27 du code de l'urbanisme sont autorisées.

ARTICLE N 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Principe

La clôture n'est pas obligatoire.

Les panneaux pleins de couleur blanche, les canisses et les bâches sur les clôtures sont interdits.

Les murs pleins sont interdits mais la remise en état ou le prolongement de murs existants peut être autorisé.

Les clôtures liées à une habitation devront être constituées :

- Soit de murs bahuts de 0,6 à 1 mètre, surmontés d'éléments à clairevoie et/ou de haies vives, le tout n'excédant pas 1,80 mètre ;
- Soit d'une haie végétale mixte n'excédant pas 1,80 mètre
- Soit d'une structure ajourée n'excédant pas 1,80 mètres.
- Soit de murs pleins maçonnés d'1,80 mètre de hauteur maximum
- Soit d'un grillage de 1,80 mètre maximum

En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de création de haie, les haies seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

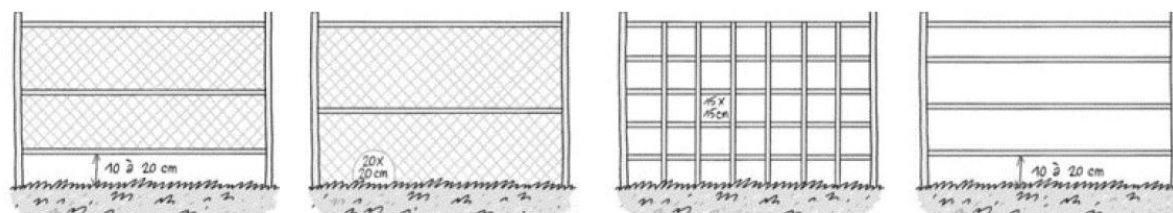
Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

Les clôtures non liées à une habitation devront être discrètes et constituées préférentiellement :

- D'une haie végétale mixte ;
- Ou de piquets (de type châtaignier) et fils barbelés.

En cas de clôture constituée de grilles ou grillages, la couleur devra être choisie parmi les gammes de vert foncé ou gris foncé. Le blanc est interdit.

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à permettre la circulation de la petite faune et doivent être perméables hydrologiquement.



Source : © Bruxelles Environnement

Exemple de clôture permettant la circulation de la petite faune

La clôture peut être doublée d'une haie vive.

En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de création de haie, les haies seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

Exceptions

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6.2 Aspect qualitatif et quantitatif du traitement de espaces libres

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas) est interdit. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les plantations ponctuelles devront également privilégier des essences locales, non envahissantes, s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

L'aménagement des espaces libres doit être intégré à la conception globale du projet, en tant qu'élément porteur de qualité paysagère, de bonne insertion dans le contexte urbain et support de biodiversité. La composition paysagère du projet recherchera des continuités végétales à l'échelle du quartier, de la rue ou de l'îlot.

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement (+ de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Concernant les espaces verts protégés au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés, des alignements/haies ou à des éléments ponctuels.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

ARTICLE N 7 – Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

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

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront favoriser l'infiltration de l'eau dans les sols.

Cas des réhabilitations, des changements de destination et des divisions de logements :

Le nombre de places exigibles correspond aux besoins nouveaux générés (différence entre besoin avant et après travaux) au regard de la règle suivante :

- Il est exigé au minimum 1 emplacement par logement.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8 – Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

8.1 Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les véhicules devront pouvoir manœuvrer sur l'unité foncière et non sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies sur laquelle la gêne ou le risque pour la circulation est le plus faible est obligatoire.

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

8.2 Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE N 9 – Desserte des terrains par les réseaux

9.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les compteurs doivent être placés en limite du domaine public et du domaine privé.

Conformément à l'article R.1321-54 du code de la santé publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

En conséquence, l'utilisation du réseau public d'eau potable pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion. Il ne peut y avoir interconnexion entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage, etc. ...).

9.2 Assainissement

a) Eaux Usées :

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration dès lors qu'elle est située au sein du zonage d'assainissement collectif. La création d'un nouveau branchement sera possible après validation des services techniques.

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics est subordonné à autorisation du gestionnaire (convention de raccordement) qui fixera au cas par cas les modalités d'acceptation des eaux usées autres que domestiques.

Les eaux de recyclage du filtre des piscines privées seront évacuées dans le système de traitement des eaux usées de l'habitation, les eaux de vidange seront utilisées à des fins d'arrosage et ne devront s'écouler :

- Ni sur la chaussée ;
- Ni dans les propriété voisines ;
- Ni dans les fossés et ruisseaux.

En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par le service public d'assainissement de la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront exclusivement gérées à la parcelle soit par infiltration soit par rétention.

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Ces dispositifs devront être le moins visible possible depuis l'espace public. Ces dispositifs devront respecter les dispositions de l'article 5 relatif aux locaux et équipements techniques.

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entretenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

9.3 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la mise en valeur du paysage.

6 ANNEXES DU REGLEMENT

Annexe n°1 : Lexique

Annexe n°2 : Liste des emplacements réservés (ER)

Annexe n°3 : Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N

Annexe n°4 : Recommandations en matière de végétalisation

Annexe n°5 : Nuancier

Annexe n°6 : Liste des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Annexe n°7 : Recommandations concernant les secteurs concernés par un aléa retrait-gonflement des argiles

ANNEXE N°1 : LEXIQUE

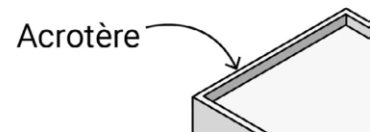
Accès

L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. Les portails et les portes de garage sont considérées comme des accès.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché suffisant pour accéder au terrain support de la construction.

Acrotère

Un acrotère est un élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.



Affouillement

Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

Alignement

Il s'agit pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement, il s'agit de l'alignement futur.

Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés (ER) figurant en annexes du PLU.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment existant

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

Brise-vue

Le terme brise-vue désigne généralement un dispositif architectural ou une installation destinée à protéger des regards extérieurs en bloquant ou en atténuant la vue. Il préserve l'intimité visuelle d'un espace en empêchant ou en limitant la vision depuis l'extérieur.

Le terme employé dans le présent règlement désigne le brise-vue sous forme de panneaux.

Caravane

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

Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des 5 destinations différentes codifiées à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme.

A noter : en zones A et N, le changement de destination des constructions est permis uniquement pour les bâtiments identifiés dans le règlement graphique et listés en annexe du présent règlement.

Coupe et abattage d'arbres

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

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

- Coupes rases suivies de régénération
- Substitution d'essences forestières.

Construction

Cette notion englobe toutes édifications, ouvrages et installations, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Une piscine est considérée comme une construction.

Claire-voie / Dispositif ajouré

Les clôtures à claire-voie ou dispositifs ajourés sont composées d'éléments qui laissent passer la lumière et l'air. Il peut s'agir de motif dans les lames ajourées ou d'espace vide entre les lames.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

Un mur de soutènement peut être assimilé à une clôture s'il se situe en limite de propriété. Dans ce cas, la hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public.

Un mur soutenant des terres rapportées (remblais) est comptabilisé dans la hauteur de la clôture.

Défrichement

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

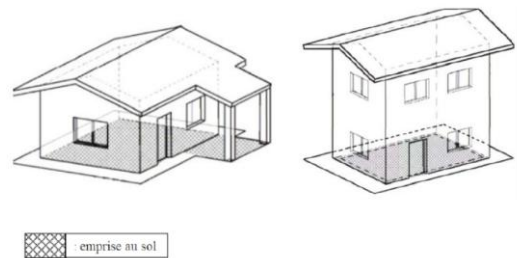
Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Egout du toit

Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute de la gouttière ou d'un chéneau.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à 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.



Le coefficient d'emprise au sol est calculé sur la base de la superficie du tènement foncier support du projet de la ou des constructions projetées.

Ces dispositions ne concernent pas :

- Les parties enterrées de la construction
- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 1 mètre maximum du terrain après travaux
- Les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol
- Les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 1 mètre
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment.

Emprise publique

Sont considérées comme emprises publiques tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Exhaussement

Action de surélever un terrain par ajout de terre.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

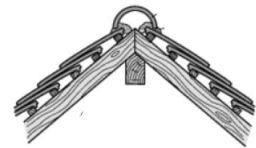
Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

La façade principale désigne la face entière d'un bâtiment ou d'une construction qui peut être vue d'une seule fois depuis l'espace public.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.



Gouttière

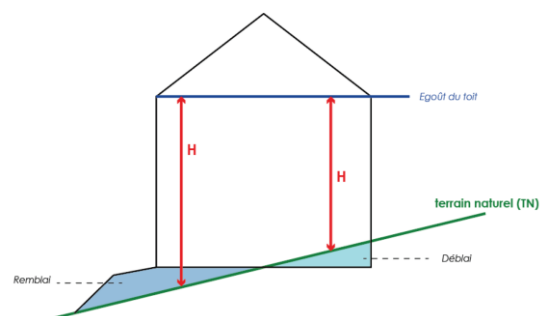
Canal situé à l'extrémité basse du pan de toit et destiné à recueillir les eaux de pluie.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types :

- Les limites latérales
- Les limites de fond de parcelle.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

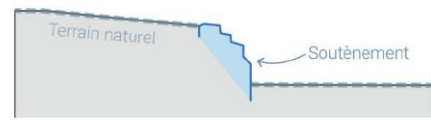
Mur de soutènement

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols de deux fonds riverains ne sont pas au même niveau.

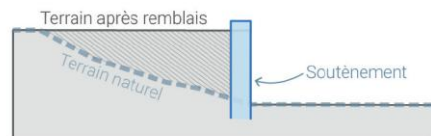
Même si le mur a été édifié en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables.

En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de corriger les inconvénients résultant de la configuration après apport de remblais.

Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



Non soumis aux règles de clôture



Soumis aux règles de clôture

Piscine

Une piscine destinée à rester implanter plus de trois mois par an ou d'une surface supérieure à 20 m² et hauteur d'eau supérieure à 1 mètre est considérée comme une construction ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières ; sauf dispositions spécifiques mentionnées dans le règlement de chaque zone.

Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin.

Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m² sont dispensées de toute formalité, en raison de leur nature ou de leur très faible importance (article R421-2 du Code de l'Urbanisme).

Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique est autorisée, lorsqu'elle concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement, et dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

Ripisylve

Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

Rive du toit

Planche s'étendant le long du bord du pignon d'une maison pour couvrir les chevrons et empêcher la pluie de pénétrer.

Surface de plancher

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 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 ;
- 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.

Surface imperméabilisée

Est considérée comme surface imperméabilisée toute surface qui ne laisse pas pénétrer les eaux de pluie. Sont donc comptées dans les surfaces imperméables toutes les constructions ; les piscines ; les terrasses ; les voies d'accès Etc.

Toutefois, les toitures, les aires de stationnement et les voies d'accès ne sont pas comptabilisées dans les surfaces imperméabilisées si elles sont végétalisées ou réalisées en matériaux perméables.

Sol naturel

Il s'agit du sol existant à la date de dépôt de la première autorisation d'occupation du sol intéressant le terrain.

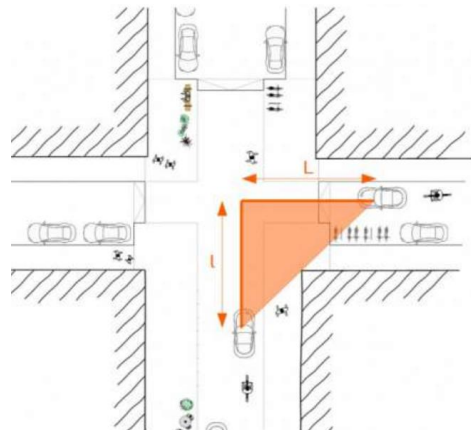
Talus

Partie de terrain en pente inclinée, aménagée par des travaux de terrassement.

Triangle de visibilité

Le triangle de visibilité est un périmètre exempt de tout obstacle visuel susceptible de nuire à la visibilité mutuelle des usagers lors de leur circulation et leur permet ainsi d'anticiper leurs réactions à l'approche de la zone de conflit.

Concernant les dimensions du triangle, on vise les valeurs suivantes : $l = 15$ m et $L = 20$ m (cf. schéma ci-contre) mesurées depuis l'axe de la voie.



Unité foncière

Parcelle ou regroupement de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, sur laquelle porte l'autorisation de construire ou d'occupation du sol.

Voie

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

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

ANNEXE N°2 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le règlement délimite des emplacements réservés (ER)/ Ces derniers sont matérialisés via le figuré suivant : 

7 emplacements réservés sont délimités :

N° de l'ER	Objet	Superficie	Parcelles	Bénéficiaire
ER n°1	Aménagement d'un cheminement doux	1 000 m ²	AE N°535 AE N°536 AH N°148	Commune
ER n°2	Aménagement du carrefour et sécurisation de l'arrêt de bus - La Sauvagine	245 m ²	C N°316	Commune
ER n°3	Aménagement d'un cheminement doux	1 940 m ²	AE N°178 AE N°188 AE N°389	Commune
ER n°4	Aménagement du carrefour (sécurisation)	5 m ²	AE N°62	Commune
ER n°5	Aménagement du carrefour	170 m ²	AC N°75	Commune
ER n°6	Aménagement du carrefour	120 m ²	AE N°244 AE N°435 AE N°436	Commune
ER n°7	Sécurisation de l'accès à l'OAP des Tisserands	195 m ²	AE N°161 AE N°337 AE N°443	Commune

ANNEXE N°3 : BATIMENTS SITUES EN ZONES AGRICOLLES ET/OU NATURELLES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Le règlement graphique identifie **18 bâtiments** pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. Les fiches ci-après présentent ces bâtiments.

CD n°1	
Lieu-dit Hameau	Les Rochettes
Références cadastrales	Parcelle AD N°41
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole
Photographie et localisation	
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la Rue du Moulin
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles – pas d'exploitation agricole à proximité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Le bâtiment est situé à proximité d'un réservoir de biodiversité, mais le projet est situé au sein d'un ensemble bâti déjà constitué > pas d'incidences nouvelles sur les milieux naturels et paysagers
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment est situé en zone submersible à la crue centennale, mais exposée à des risques moindres, utilisable sous certaines conditions Aléa retrait-gonflement des sols argileux : exposition faible

CD n°2	
Lieu-dit Hameau	Macon
Références cadastrales	Parcelle AC N°281
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole
Photographie et localisation	
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la Route de Thuile
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles – pas d'exploitation agricole à proximité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence d'incidence sur les espaces paysagers et naturels
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment n'est pas concerné par le risque inondation Aléa retrait-gonflement des sols argileux : exposition faible

CD n°3	
Lieu-dit Hameau	Vuidesec
Références cadastrales	Parcelle AC N°30
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la Route de Thuile
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles – pas d'exploitation agricole à proximité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence d'incidence sur les espaces paysagers et naturels
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment n'est pas concerné par le risque inondation Aléa retrait-gonflement des sols argileux : exposition faible

CD n°4	
Lieu-dit Hameau	Macon
Références cadastrales	Parcelle AC N°246
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le Chemin de Merdenson
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles – pas d'exploitation agricole à proximité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence d'incidence sur les espaces paysagers et naturels
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment n'est pas concerné par le risque inondation Aléa retrait-gonflement des sols argileux : exposition faible

CD n°5	
Lieu-dit Hameau	La Roche
Références cadastrales	Parcelle AH N°132
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la Rue de la Rivoire
Desserte par les réseaux	Oui – assainissement autonome
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d’incidences sur les milieux agricoles – exploitation agricole à moins de 200 mètres
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence d’incidence sur les espaces paysagers et naturels
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment n’est pas concerné par le risque inondation Aléa retrait-gonflement des sols argileux : exposition faible

CD n°6	
Lieu-dit Hameau	Champagne
Références cadastrales	Parcelle AH N°37
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la Rue des Champagnes et la Rue de la Rivoire
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d’incidences sur les milieux agricoles
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence d’incidence sur les espaces paysagers et naturels
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment n’est pas concerné par le risque inondation Aléa retrait-gonflement des sols argileux : exposition faible

CD n°7	
Lieu-dit Hameau	La Saugeaz
Références cadastrales	Parcelle A N°160
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la Rue de la Rechargere et la Rue de Pierre Brune
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles - le bâtiment est situé à environ 100 mètres de deux exploitations agricoles
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence d'incidence sur les espaces paysagers et naturels
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment n'est pas concerné par le risque inondation Aléa retrait-gonflement des sols argileux : exposition faible

CD n°8	
Lieu-dit Hameau	Grand-Gouvoux
Références cadastrales	Parcelle AK N°7
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole en pierre
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la Montée du Pavé
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences sur les espaces agricoles	Bâtiment situé à proximité d'un hangar agricole (stockage uniquement)
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence d'incidence sur les espaces paysagers et naturels
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment n'est pas concerné par le risque inondation Aléa retrait-gonflement des sols argileux : exposition faible

CD n°9	
Lieu-dit Hameau	Petit-Gouvoux
Références cadastrales	Parcelle AI N°176
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole en pierre
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la Rue de Chene
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles – pas d'exploitation agricole à proximité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence d'incidence sur les espaces paysagers et naturels
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment n'est pas concerné par le risque inondation Aléa retrait-gonflement des sols argileux : exposition faible

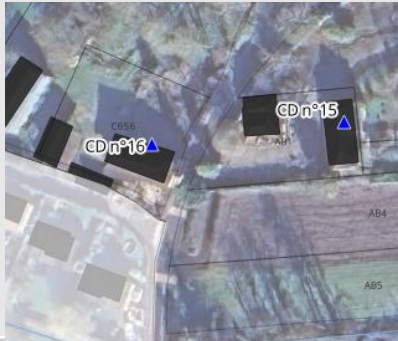
CD n°10	
Lieu-dit Hameau	Les Routes
Références cadastrales	Parcelle C N°705
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole en pierre
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le Chemin du Jucle
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles – pas d'exploitation agricole à proximité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence d'incidence sur les espaces paysagers et naturels
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment n'est pas concerné par le risque inondation Aléa retrait-gonflement des sols argileux : exposition faible

CD n°11	
Lieu-dit Hameau	Les Crottes
Références cadastrales	Parcelle C N°265
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole
Photographie et localisation	
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la Rue du Bois Bourlat
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles – exploitation agricole à moins de 200 mètres
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence d'incidence sur les espaces paysagers et naturels
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment n'est pas concerné par le risque inondation Aléa retrait-gonflement des sols argileux : exposition faible

CD n°12	
Lieu-dit Hameau	Le Charme
Références cadastrales	Parcelle C N°313
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole
Photographie et localisation	
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le Chemin du Jucle
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles – pas d'exploitation agricole à proximité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Le bâtiment est situé à proximité d'un réservoir de biodiversité, mais le projet est situé au sein d'un ensemble bâti déjà constitué > pas d'incidences nouvelles sur les milieux naturels et paysagers
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment n'est pas concerné par le risque inondation Aléa retrait-gonflement des sols argileux : exposition faible

CD n°13	
Lieu-dit Hameau	Vuidesec
Références cadastrales	Parcelle AC N°14
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole
Photographie et localisation	
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la Rue de la Sauvagine
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles – pas d'exploitation agricole à proximité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Le bâtiment est situé à proximité d'un cours d'eau et d'une zone humide, mais le projet est situé au sein d'un ensemble bâti déjà constitué > pas d'incidences nouvelles sur les milieux naturels et paysagers
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment n'est pas concerné par le risque inondation Aléa retrait-gonflement des sols argileux : exposition faible

CD n°14	
Lieu-dit Hameau	Champolin
Références cadastrales	Parcelle C N°892
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole
Photographie et localisation	
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le Chemin de Roche Plage
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles – pas d'exploitation agricole à proximité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Le bâtiment est limitrophe d'un réservoir de biodiversité, mais le projet est situé au sein d'un ensemble bâti déjà constitué > pas d'incidences nouvelles sur les milieux naturels et paysagers
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment n'est pas concerné par le risque inondation Aléa retrait-gonflement des sols argileux : exposition faible

CD n°15	
Lieu-dit Hameau	La Balme
Références cadastrales	Parcelle AB N°1
Nature du bâtiment	Dépendance
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la Route de Thuile
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles – exploitation agricole à moins de 100 mètres
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Le bâtiment est situé à proximité du cours d'eau la Save (ripisylve) et d'un réservoir de biodiversité, mais le projet est situé au sein d'un ensemble bâti déjà constitué > pas d'incidences nouvelles sur les milieux naturels et paysagers
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment n'est pas concerné par le risque inondation Aléa retrait-gonflement des sols argileux : exposition faible

CD n°16	
Lieu-dit Hameau	Champolin
Références cadastrales	Parcelle C N°656
Nature du bâtiment	Dépendance
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la Route de Thuile et le Chemin de Roche Plage
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Le bâtiment est situé à proximité du cours d'eau la Save (ripisylve) et d'un réservoir de biodiversité, mais le projet est situé au sein d'un ensemble bâti déjà constitué > pas d'incidences nouvelles sur les milieux naturels et paysagers
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment n'est pas concerné par le risque inondation Aléa retrait-gonflement des sols argileux : exposition faible

CD n°17	
Lieu-dit Hameau	Beauve
Références cadastrales	Parcelle AI N°30
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole en pierre
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la Route de l'Etang de Beauve
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences sur les espaces agricoles	Bâtiment situé à proximité d'hangars agricoles (pas d'élevage). Absence d'incidences directes
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Le bâtiment est situé à proximité d'un réservoir de biodiversité, mais le projet est situé au sein d'un ensemble bâti déjà constitué > pas d'incidences nouvelles sur les milieux naturels et paysagers
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment n'est pas concerné par le risque inondation Aléa retrait-gonflement des sols argileux : exposition faible

CD n°18	
Lieu-dit Hameau	Chemin du Sablon
Références cadastrales	Parcelle C n°45
Nature du bâtiment	Ancienne grange ayant subi un sinistre – grange en cours de reconstruction
Photographie et localisation	   
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin du Sablon
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence de bâtiments agricoles à proximité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Le bâtiment est situé à proximité d'un réservoir de biodiversité (forestier et agro-pastoral) et du site Natura 2000, mais le projet est situé au sein d'un ensemble bâti déjà constitué > pas d'incidences nouvelles sur les milieux naturels et paysagers
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment n'est pas concerné par le risque inondation Aléa retrait-gonflement des sols argileux : exposition faible

ANNEXE N°4 : RECOMMANDATIONS EN MATIERE DE PLANTATIONS

➤ Choisir l'essence en fonction du changement climatique et de son besoin en eau

« L'arbre est un être vivant qui puise dans le sol et le sous-sol, les éléments dont il a besoin. Comme tout être vivant, il a des exigences. Les exigences varient selon les espèces.

Les critères de choix doivent prendre en compte la texture du sol, sa structure, le pH (acidité ou non), l'alimentation en eau, l'hydromorphie et la profondeur du sol et du sous sol.

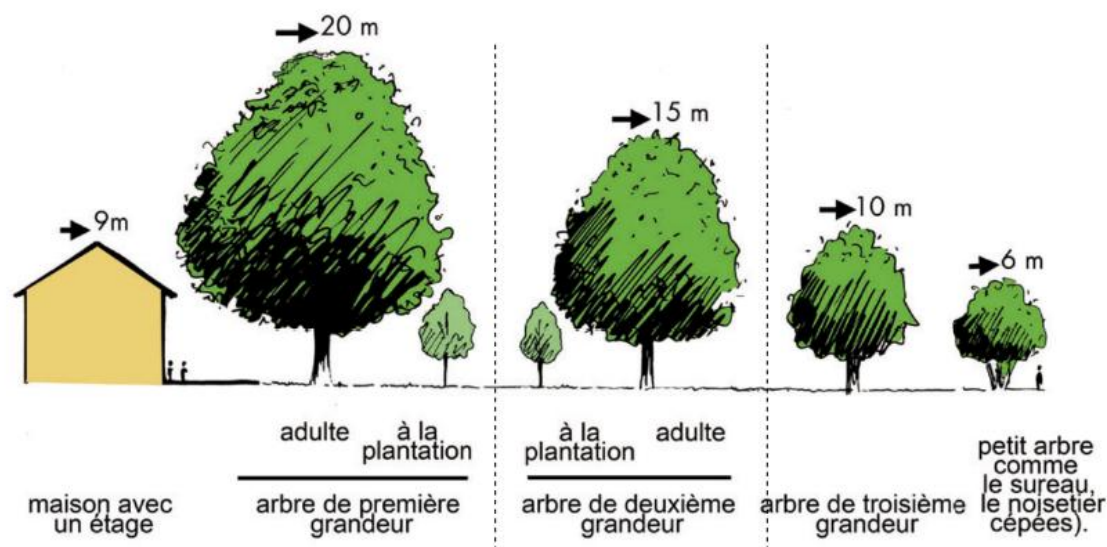
Certains arbres demandent un sol bien drainé, d'autres préfèrent des sols humides, d'autres encore offrent une capacité d'adaptation à différents milieux (tilleul, platane, chêne pédonculé...).

(source : CAUE44)

➤ Tenir compte de la dimension de l'arbre

Lors de nouvelles plantations, une attention devra être portée à la projection de la taille adulte de l'arbre. Les essences choisies veilleront à être résistantes au climat et peu consommatrices en eau.

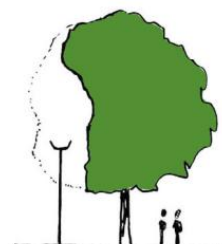
Les essences devront être plantées là où elles peuvent effectivement se développer.



Source : CAUE44

➤ Prendre en compte l'environnement existant et notamment la présence de réseaux

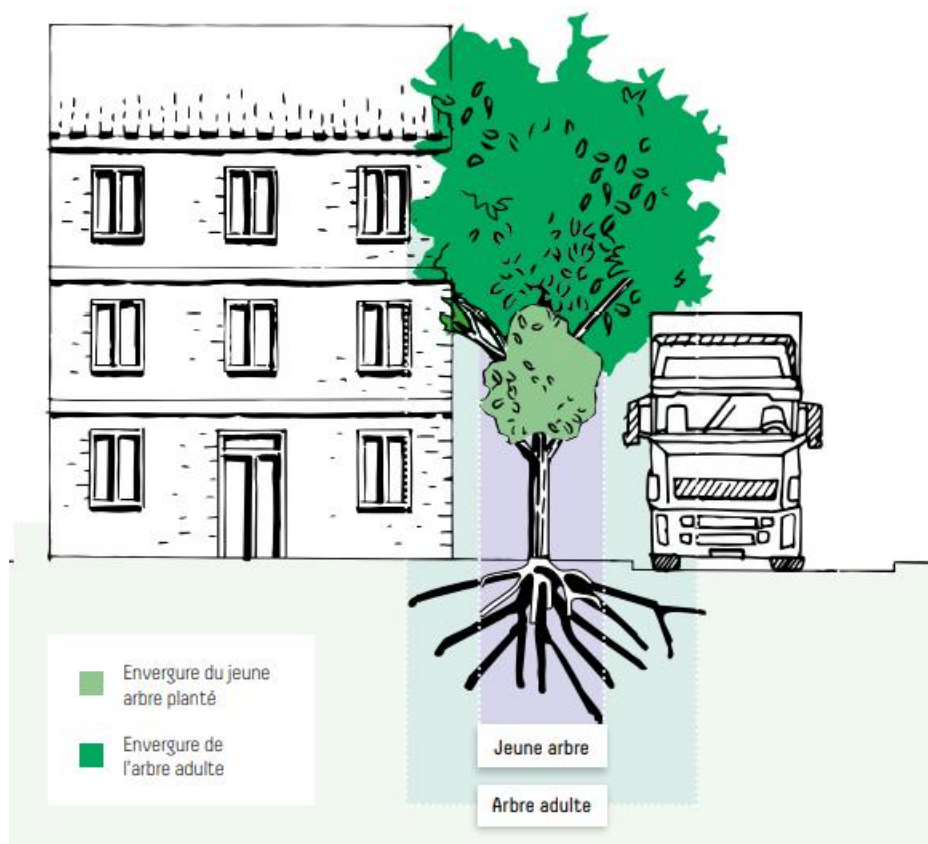
Les réseaux aériens : si le réseau aérien ne peut être enlevé, la plantation d'un arbre sous ce dernier ou bien trop près de ce réseau (voir croquis ci-contre) est à proscrire.



Les réseaux souterrains : dans les nouvelles opérations d'aménagement, il est désormais acquis que réseaux et arbres ne cohabitent qu'à certaines conditions.

En cas de réseaux souterrains à moins de 5 mètres de l'axe de plantation, il vaut mieux ne pas planter.

**Un arbre se développe dans l'espace aérien et souterrain !
Son développement doit être pris en compte dans chaque projet de plantation.**



Source : Grenoble Alpes Métropole

➤ Permettre le bon développement de l'arbre

La taille de la fosse doit être adaptée au volume racinaire et non le contraire.

Le volume de terre doit être ajusté afin d'assurer la bonne croissance et la pérennité de l'arbre.

Type d'arbre	Volume optimal de la fosse en milieu urbain contraint (terre-pierre)	Volume minimal de la fosse si le fond de forme est meuble et riche (terre végétale)
Petit développement (H<15m)	12 m ³	4m ³ (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)
Moyen développement (15m<H<25m)	15 m ³	4m ³ (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)
Grand développement (H>25m)	18 m ³	5m ³ (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)

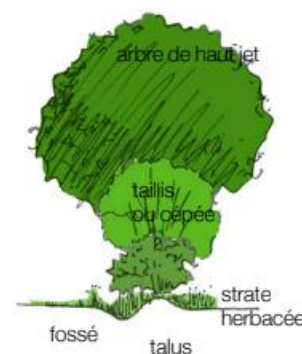
Source : Grenoble Alpes Métropole

➤ Diversifier les essences et les strates végétales pour apporter plus de biodiversité dans le tissu bâti

Une diversité d'essences et de types de plantations (arbres de haut jet ; taillis ou cépée ; strate herbacée...) devra être mise en place.

La plantation de 3 strates végétales (herbacée ; arbustive et arborée) est recommandée.

Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons seront privilégiées.



Zoom sur la création de haies et de zones tampon végétales

La haie pourra être organisée sur une ligne ou plusieurs lignes.

En limite de zones A ou N, elle sera obligatoirement réalisée sur 2 lignes.

Sur une ligne, les sujets seront plantés tous les 2 à 3 mètres. Les arbres devront être séparés de 5 mètres minimum. Les lignes seront distantes entre elles de 1 mètre minimum.

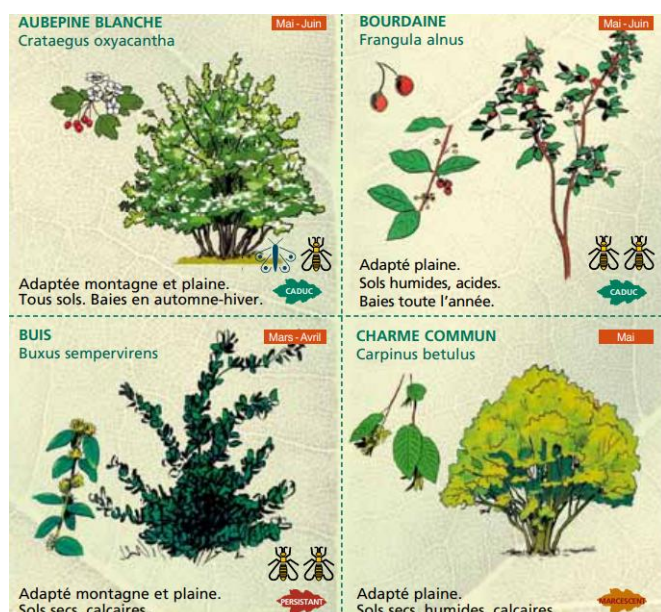
Sur deux lignes, les sujets sont disposés en quinconce.



➤ Essences à privilégier

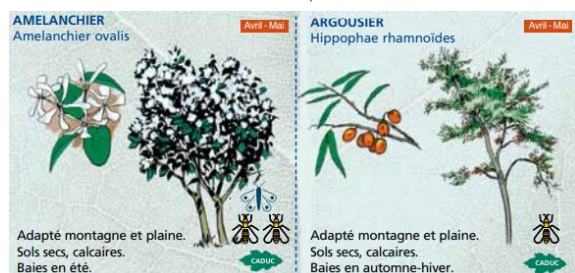
Les essences ci-dessous sont extraites du guide « Planter des haies champêtres en Isère » produit par le conseil départemental.

Essences recommandées pour des haies taillées de 1 mètre de large et 2,5 mètres de haut





Essences recommandées pour des haies libres de 2 à 3 mètres de haut





Essences recommandées pour des haies brise-vent de plus de 6 mètres de haut



ANNEXE N°5 : NUANCIER



Pourquoi établir un nuancier de couleur ?

Le cadre de vie

La richesse du territoire de Saint-Victor-de-Morestel repose sur son identité unique, façonnée par des matériaux locaux, tel que le pisé, et des teintes variées. En définissant un nuancier, la commune souhaite préserver cette identité visuelle qui fait le caractère de ses paysages urbains et ruraux, tout en valorisant son patrimoine architectural et historique.

Harmoniser l'aménagement

Afin d'assurer une continuité dans l'aménagement des espaces de la commune, ce nuancier propose des palettes de couleurs adaptées aux ambiances urbaines du territoire. Il s'agit de garantir une harmonie entre les bâtiments existants et les constructions futures, pour un cadre de vie agréable et respectueux de l'histoire du territoire.

Protéger le paysage rural

Les couleurs sélectionnées permettent aux constructions de mieux s'intégrer dans leur environnement naturel ou bâti. Que ce soit pour les maisons du chef-lieu (centre-bourg), les maisons de lotissement et les extensions pavillonnaires, ou au sein des différents hameaux, ce nuancier contribue à préserver l'équilibre entre paysage et urbanisation.

Donner un cadre clair

Ce nuancier constitue une référence pour guider les habitants et professionnels dans leurs projets de construction ou de rénovation. Il offre un cap clair pour garantir la conformité des choix esthétiques avec les objectifs de la commune, tout en simplifiant l'instruction des autorisations d'urbanisme.



Que réglemente le nuancier ?

Le nuancier s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Les façades et les toitures

Les façades et toitures constituent les éléments les plus visibles et marquants des bâtiments, influençant fortement l'identité du paysage.

Réglementation des façades

Les teintes des enduits ou peintures sont sélectionnées selon les matériaux locaux et les caractéristiques de la commune.

Les teintes discrètes et neutres de type terre-beige à brun-beige et beige clair à beige foncé, sont privilégiées pour les maisons du chef-lieu dans le centre-bourg, les hameaux et les zones pavillonnaires afin de garantir une continuité et une harmonie avec l'environnement naturel et urbain de la commune.

Réglementation des toitures

Les toitures traditionnelles de Saint-Victor-de-Morestel constituent l'un des points forts de son identité architecturale. Les nouvelles constructions devront, dans la mesure du possible, opter pour les typologies et caractéristiques emblématiques des toitures de la commune.

Les menuiseries extérieurs, métallerie et ferronnerie

Les menuiseries, métallerie et ferronnerie, bien que plus secondaires, participent à la perception d'ensemble du bâti et de l'espace public.

Réglementation des menuiseries extérieures

Les fenêtres, volets et autres éléments menuisés doivent respecter une palette de couleurs définie afin d'être en harmonie avec l'environnement naturel et urbain.

Réglementation de la métallerie et de la ferronnerie

La métallerie et de la ferronnerie visibles depuis la rue ou l'espace public doivent également s'inscrire dans le paysage.



Mode d'emploi et méthodologie

La classification NCS est un référencement universel. C'est l'un des systèmes les plus complets pour exprimer une teinte. Il est utilisé principalement pour qualifier les teintes de badigeons ou les enduits de façades. Le codage des couleurs se décompose en trois entités : la teneur en noir, la structuration du pale au soutenu et la teinte correspondant au pourcentage du mélange de deux couleurs fondamentales.

La méthodologie RAL repose sur la création de teintes normalisées, chaque couleur étant définie par un code unique et un nom. Dans le système RAL Classic, les couleurs sont identifiées par un code à quatre chiffres accompagné d'un nom officiel, traduit dans plusieurs langues. Ces couleurs sont regroupées par familles chromatiques et standardisées à l'aide d'échantillons physiques et numériques pour garantir leur reproductibilité. D'autres systèmes, comme RAL Design, utilisent un codage à sept chiffres basé sur des paramètres colorimétriques (teinte, luminosité, saturation), sans nom associé, pour répondre aux besoins des architectes et designers. Le nuancier RAL est aujourd'hui largement utilisé dans la peinture industrielle, la menuiserie, la serrurerie, le design et l'architecture.

NUANCIER – FOND DE FAÇADE

L'utilisation de teintes très colorées et à fort contraste avec l'environnement est interdite.

Le nuancier propose une gamme standard, utilisable par tous, s'appuyant la chromatique naturelle. Elle n'est pas limitative et a été retenue pour favoriser l'harmonie des nouvelles façades avec l'environnement naturel et urbain de la commune. Exceptionnellement, s'il est argumenté, le choix peut déroger selon la nature du bâti, des traces de badigeons anciens, une étude historique motivée, ...

Les teintes discrètes et neutres de type terre-beige à brun-beige et beige clair à beige foncé dans le centre-bourg, les hameaux et les zones pavillonnaires, ainsi que les teintes sombres qui sont moins visibles dans les environnements naturels ou fortement végétalisés sont à privilégier.

Les teintes très colorées et à fort contraste avec l'environnement sont à éviter.

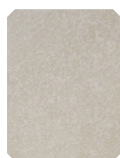
Les couleurs d'enduits suivantes sont conseillées : ocres jaunes, neutres chauds, beige, gris, blanc



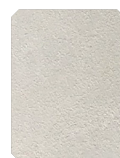
NCS S 0804-Y50R
Beige chaud



NCS S 0907-Y30R
Ocre clair



NCS S 1505-Y80R
Gris beige



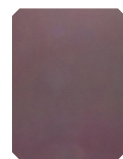
NCS S 1005-R
Gris soie



NCS S 0502-G50Y
Blanc cassé



Les couleurs d'enduits suivantes sont déconseillées : violet, bleu, vert, gris foncé, etc.



NCS S 6010-R10B
Bordeaux violet



NCS S 1030-R80B
Bleu



NCS S 3020-G30Y
Vert



NCS S 3502-Y
Gris foncé



Les finitions d'**enduits lisses** (taloché, frotté, ou gratté fin), moins soumises dans le temps à l'encrassement, sont privilégiées.

L'emploi du **béton, du bois, de la pierre naturelle ou de la végétation** est possible.

Les finitions d'enduits « rustiques » à fort relief (projetée, écrasée, grésée) sont quant à elles à proscrire.

NUANCIER – TOITURES

Il est recensé deux grands types emblématiques de toiture sur l'ensemble de la commune :

- Les **toitures en mantelure** (escalier de **pierre sur toit**), locales et anciennes, elles comportent deux pans avec des pentes relativement raides.

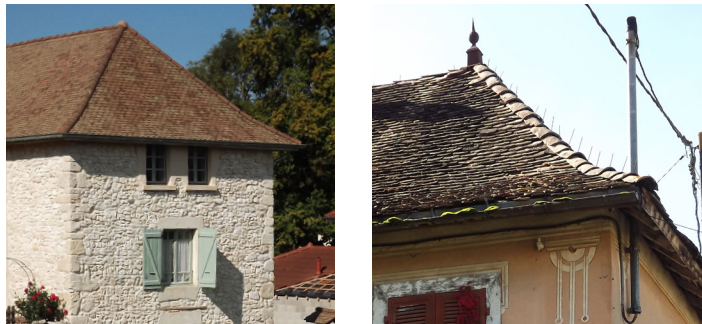
Toitures en mantelure



- Les **toitures présentant une légère inclinaison** et constituées de tuiles en formes d'écailles. Elles sont composées de quatre pans, parfois en **demi-croupe**. Les tuiles écailles sont de **couleur marron, bordeaux, plutôt sombre**. Le toit présente généralement une prolongation de 0,5 m environ.

En règle générale, les toitures sont simples, sans lucarnes.

**Toiture écaille, avec
légère inclinaison**



**Toiture
demi-croupe**



**Prolongation
de 0,5 m environ**



NUANCIER – MENUISERIES

L'harmonisation avec l'environnement naturel et urbain étant à privilégier, c'est pourquoi les couleurs plus foncées et traditionnelles au bourg seront préférées, avec le blanc pour exception, s'accordant assez bien avec la couleur claire de la pierre.

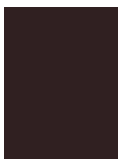
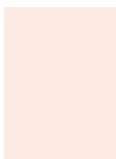
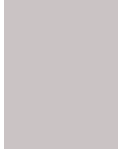
Egalement, il paraît essentiel de préciser que :

- Les fenêtres en bois, peintes suivant le nuancier conseil ci-dessous sont à privilégier.
- Les volets battants en bois sans écharpe (Z), persiennes ou pleins, peints suivant le nuancier conseil ci-dessous, compris peintures et ferrures peintes de la même couleur, sont à privilégier.
- Les teintes claires pour les fenêtres, et plus foncées pour les volets, sont à privilégier.

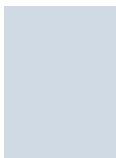


Menuiserie extérieure
(Saint-Victor-de-Morestel)

Les couleurs ci-après sont à privilégier : bordeaux, marron foncé, marron clair, blanc

	RAL 3032 Pearl Ruby Red		RAL 020 20 10 Night Red		RAL 060 40 40 Plane Brown		RAL 030 93 05 Parchment White
	RAL 3009 Oxide Red		RAL 020 40 10 Nut Brown		RAL 060 50 50 Date Fruit Brown		
	RAL 030 50 20 Terracotta red brown		RAL 020 60 05 Globe Thistle Grey Rose		RAL 2011 Deep Orange		
	RAL 020 80 05 Aurora Grey		RAL 340 80 05 Piano Grey Rose		RAL 060 80 30 Mild Orange		

Les couleurs ci-après sont déconseillées : nuances de bleu

	RAL 5022 Night Blue		RAL 5000 Violet Blue		RAL 270 80 10 Light Pearl Soft Blue		RAL 270 90 05 Bleached White
--	-------------------------------	---	--------------------------------	---	---	---	--

NUANCIER – METALLERIE ET FERRONNERIE

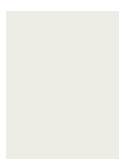
Les couleurs dominantes sont le noir ou le blanc. Des traces de bordeaux sont encore visibles, mais peu entretenus dans la majeure partie des cas.

Les clôtures et portails en métal vert sont à proscrire afin d'éviter la banalisation du paysage urbain.

Les couleurs ci-après sont à privilégier : noir, blanc, bordeaux



RAL 8022
Black Brown



RAL 9016
Traffic White



RAL 3011
Brown Red



RAL 000 35 00
Briquette Grey



RAL 030 50 10
Earth Red

Les couleurs ci-après sont déconseillées : nuances de vert



RAL 190 30 15
Carriage Green



RAL 6000
Patina Green



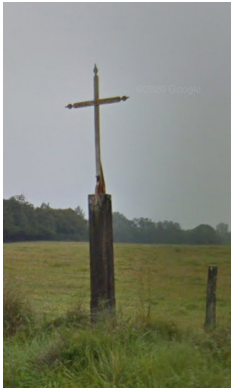
RAL 180 70 20
Mint Bonbon Green

Plusieurs marquises en fer forgé ont été repérées dans le chef-lieu. Elles font également partie du patrimoine architecturale de la commune et tendent à être valorisées.



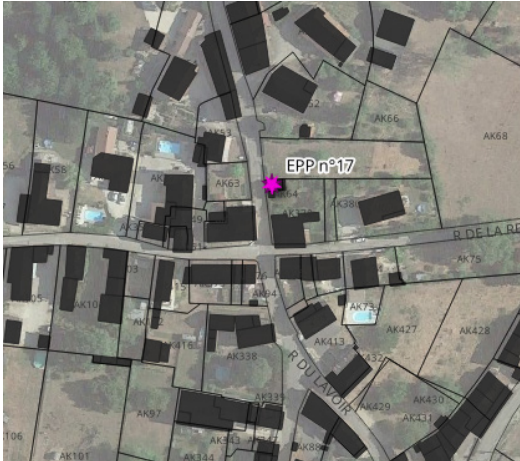
Marquises
du chef-lieu de Saint-Victor-de-Morestel

ANNEXE N°6 : LISTE DES ELEMENTS BATIS IDENTIFIES
AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19
DU CODE DE L'URBANISME

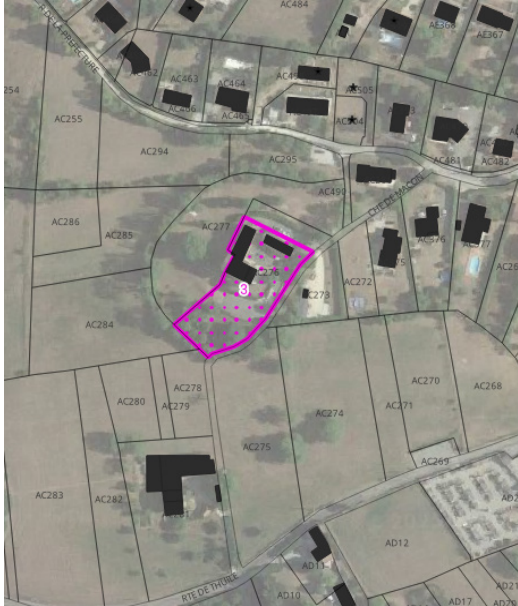
EPP n°4	Croix		
EPP n°5	Croix		
EPP n°6	Croix		
EPP n°7	Fontaine		

EPP n°8	Fontaine		
EPP n°9	Fontaine		
EPP n°10	Fontaine		
EPP n°11	Fontaine		

EPP n°12	Fontaine		
EPP n°13	Four		
EPP n°14	Four		
EPP n°15	Four		

EPP n°16	Four		
EPP n°17	Four		
EPP n°18	Four		

EPP n°23	Lavoir		
EPP n°24	Lavoir		
EPP n°25	Lavoir		
EPP n°26	Lavoir		

Numéro de l'élément	Objet	Localisation
1a	Maison forte de Gouvoux Parc paysager	
1b	Ancienne dépendance de la maison forte	
2	Ancienne Maison Marguand	
3	Tour de Mâcon	

4

Ancienne ferme de Varsin



**ANNEXE N°7 : RECOMMANDATIONS CONCERNANT LES
SECTEURS CONCERNES PAR LE RISQUE RETRAIT-
GONFLEMENT DES ARGILES**

Construire en terrain argileux

La réglementation et
les bonnes pratiques



VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte* et :

- ✓ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement;
- ✓ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire...;
- ✓ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible;
- ✓ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

DEPUIS LE 1^{ER} OCTOBRE 2020



L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

Vous vendez un terrain constructible

- ✓ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

Vous achetez un terrain constructible

- ✓ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Vous faites construire une maison individuelle

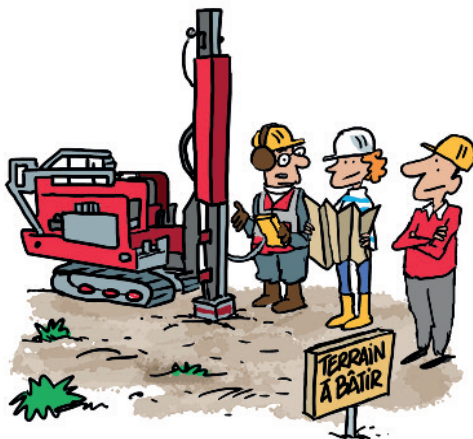
- ✓ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maîtrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.



L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

**Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles
ou vous ajoutez une extension à votre habitation**

- ✓ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :
 - soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
 - soit **demander au constructeur de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



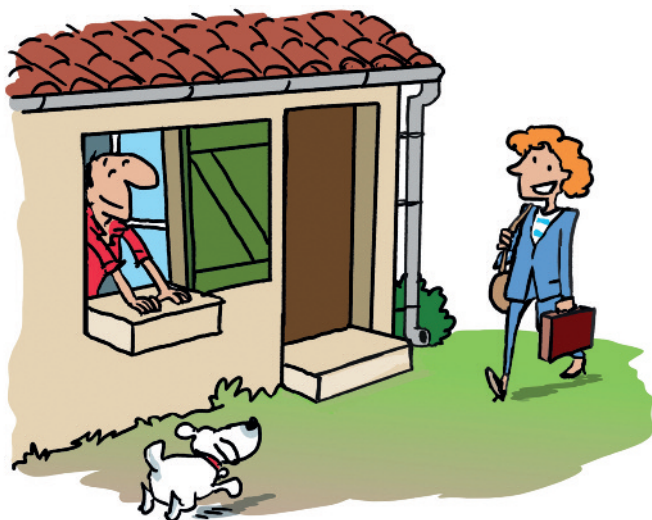
**Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie
(extension) d'une ou plusieurs maisons**

- ✓ Vous êtes tenu :
 - soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
 - soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

CAS PARTICULIER

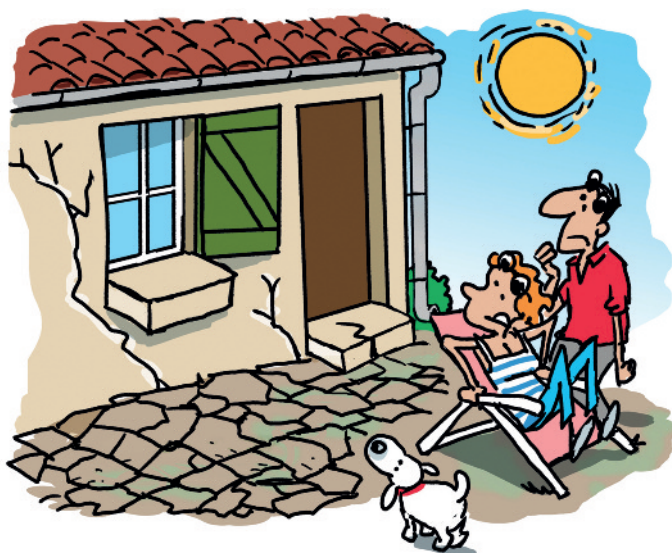
Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI),
visé à l'art L 231-1 et L 131-2 du Code de la construction et de l'habitation
(CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se
prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières
de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude
géotechnique de conception).

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

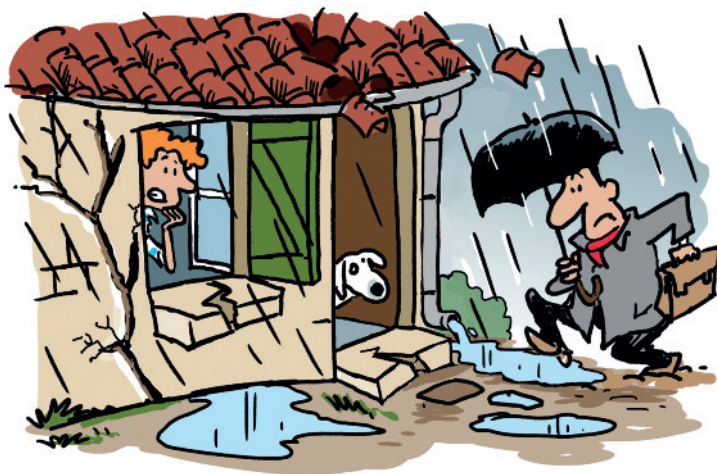


Les conséquences sur le bâti

- ✓ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau.**



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...



... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles**.

Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.

✓ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.

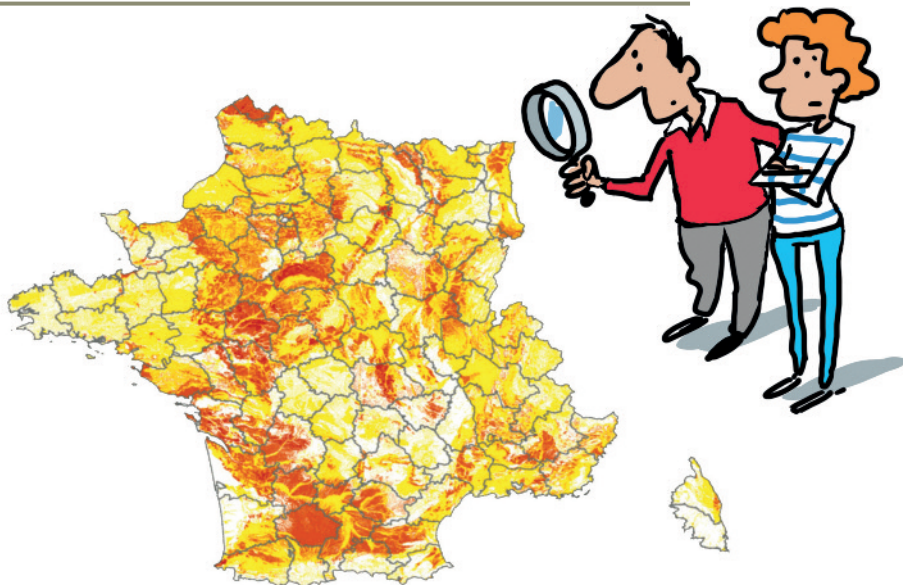
✓ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

<https://www.georisques.gouv.fr>

GÉORISQUES

VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition : Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

- faible
- moyenne
- forte

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent : **48 %** du territoire

93 % de la sinistralité

Comment savoir si mon terrain est concerné ?

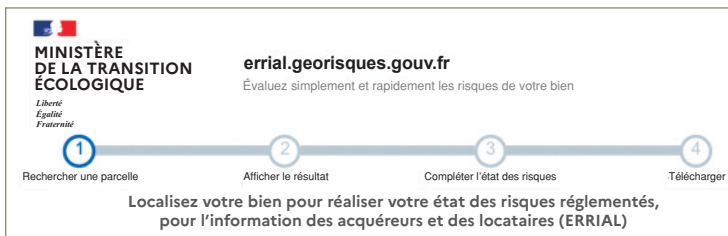
✓ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

<https://errial.georisques.gouv.fr/#/>

ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

- 1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.



- 2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.

clique

Adresse complète
Avenue des Graves, 33360 Cénac

OU

Nom de la commune ou code postal

Code de la parcelle
BA-115 ou BA-115, BA-116. Séparer les numéros des parcelles pour en saisir plusieurs

Afficher le résultat

Vous pouvez ajouter ou enlever une ou des parcelles en cliquant dessus

- 3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.

- 4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».

Argile

3/3

1 : Exposition faible
2 : exposition moyenne
3 : exposition forte

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage 'argile' identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition forte : La probabilité de survenue d'un sinistre est élevée et l'intensité des phénomènes attendus est forte. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails

[Sols argileux sécheresse et construction](#)

La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

- ✓ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site **GÉORISQUES**
<https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>
Cliquez sur l'icône « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».



- ✓ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt>

LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



L'étude géotechnique préalable: une obligation

Validité

30 ans

*Article R132-4
du code de la
construction et de
l'habitation et
article 1^{er} de l'arrêté
du 22 juillet 2020*

Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.





L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✓ **les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;**
- ✓ **ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.**

À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.



CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.



Maître d'ouvrage



Maître d'œuvre



Constructeur



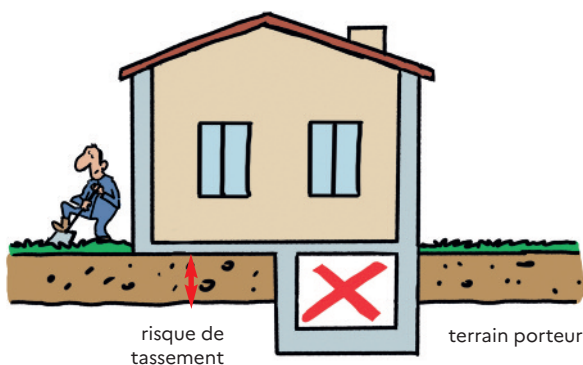
Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

- ✓ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. Il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✓ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

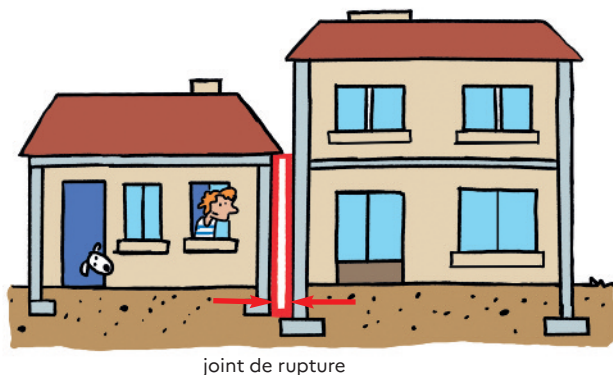
Adapter les fondations

- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne):
 - béton armé coulé en continu,
 - micro-pieux,
 - pieux vissés,
 - semelles filantes ou ponctuelles.

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.

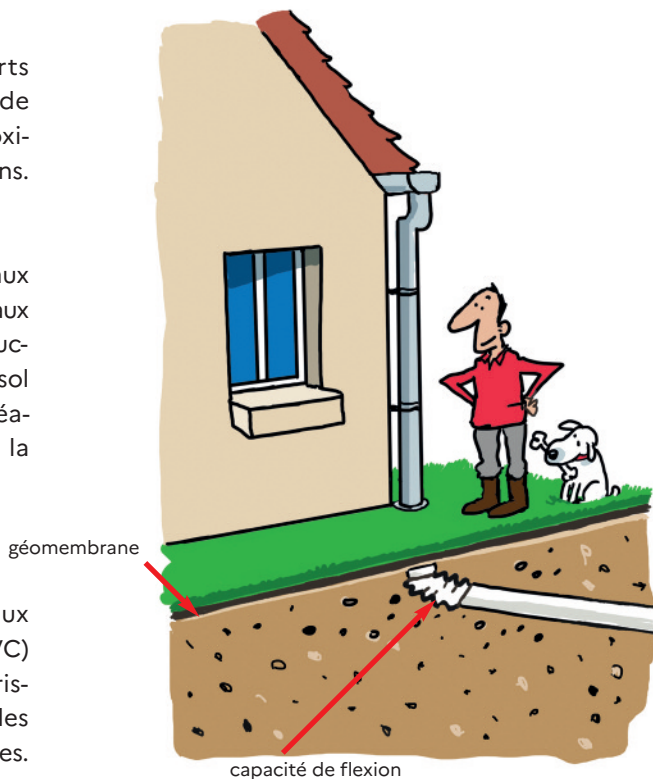


- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



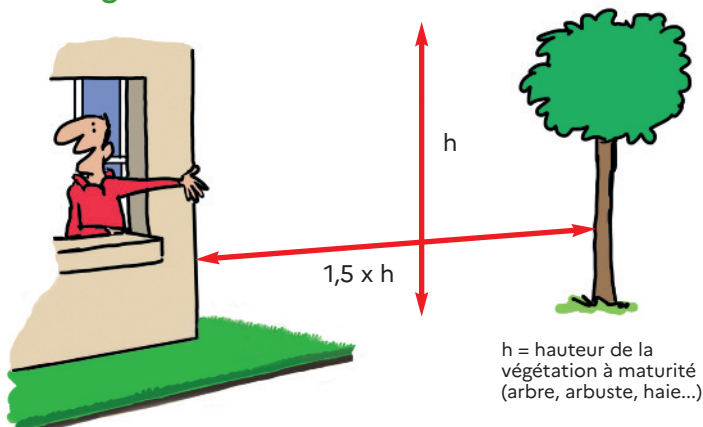
Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

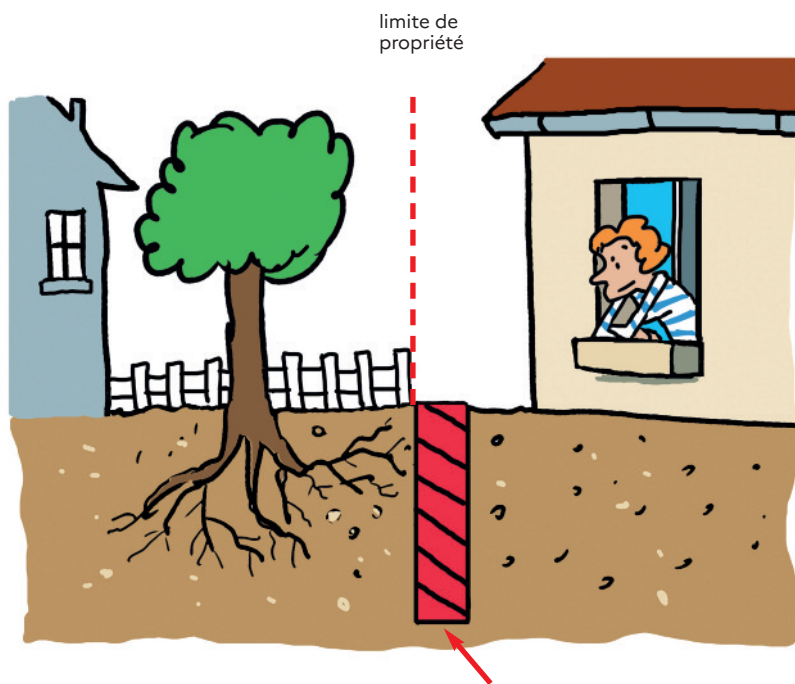
- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.
- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



Limiter l'action de la végétation environnante

- ✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.





écran antiracines profondeur minimum 2 mètres
et adapté à la puissance et au type de racines.

- ✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

- ✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

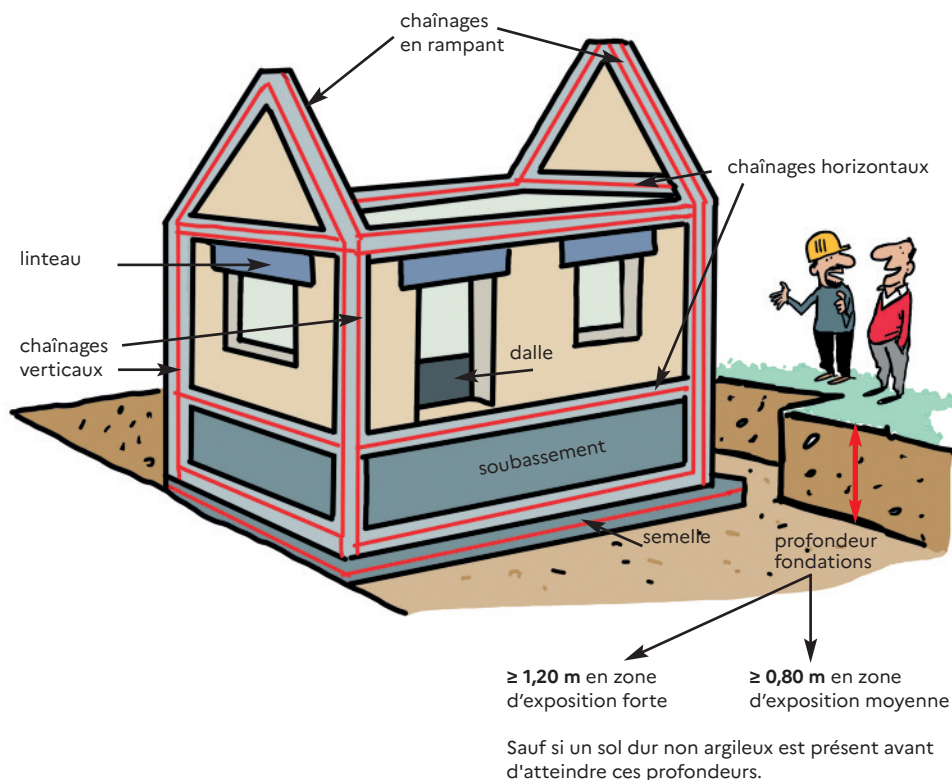
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur :

✓ le site du Ministère de la Transition Écologique :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

✓ et sur le site Géorisques :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>