

# Plan Local d'Urbanisme

5.3

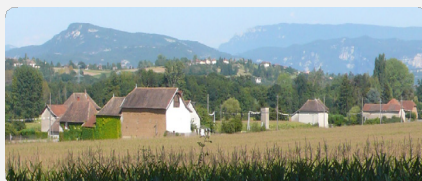
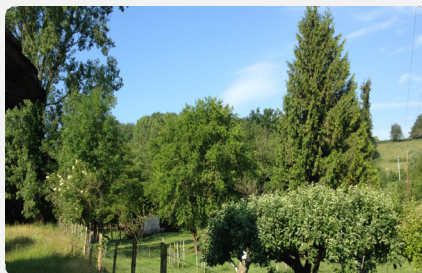
Veyrins  
Thuellin

Commune Nouvelle  
des  
Avenières Veyrins-Thuellin

## Règlement écrit

Modification de droit commun n°1

JUILLET 2022



*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 11 juillet 2022,  
Madame la Maire, Myriam Boiteux*

Département de l'Isère

## Sommaire

<b>TITRE I: CONDITIONS SPECIALES CONCERNANT LES SECTEURS CONCERNES PAR DES RISQUES NATURELS (Article R151-31 et R151-34)</b>	<b>3</b>
Définitions :	4
Concernant les risques d'inondation	7
Concernant les risques de ravinements et ruissellement sur versant	19
Concernant les risques de mouvements de terrain	23
Les secteurs concernés par le PERI	25
<b>TITRE II : CONDITIONS SPECIALES CONCERNANT LA TRAME VERTE ET BLEUE (Article L151-23)</b>	<b>26</b>
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AU PATRIMOINE LOCAL REPERE (Article L151-19)</b>	<b>29</b>
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES URBAINES</b>	<b>34</b>
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ua	35
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ub	49
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	60
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ui	70
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>	<b>77</b>
<b>TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>88</b>
<b>TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>97</b>
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	98
<b>TITRE VIII : ANNEXES</b>	<b>108</b>
DEFINITIONS	109
Liste des essences locales	117
Liste des espèces invasives interdites	118

***TITRE I:  
CONDITIONS  
SPECIALES  
CONCERNANT  
LES SECTEURS  
CONCERNES PAR  
DES RISQUES  
NATURELS  
(Article R151-31  
et R151-34)***

---

## Définitions :

### DEFINITION DES PROJETS NOUVEAUX

Est considéré comme projet nouveau :

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

### DEFINITION DU « MAINTIEN DU BATI A L'EXISTANT »

Cette prescription signifie qu'il n'y a pas changement de destination de ce bâti, à l'exception des changements qui entraîneraient une diminution de la vulnérabilité, et sans réalisation d'aménagements susceptibles d'augmenter celle-ci. Peut cependant être autorisé, tout projet d'aménagement ou d'extension limitée (inférieure à 20 m<sup>2</sup>) du bâti existant, en particulier s'il a pour effet de réduire sa vulnérabilité grâce à la mise en œuvre de conditions spéciales propres à renforcer la sécurité du bâti et de ses occupants.

### DEFINITION DES FAÇADES EXPOSEES

La notion de « façade exposée » est utilisée notamment pour les risques d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles, crues rapides de rivières).

Cette notion mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- ✓ la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente;
- ✓ elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène, d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (culots d'avalanches, blocs, bois...) constituant autant d'obstacles défectueux ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles défectueux.

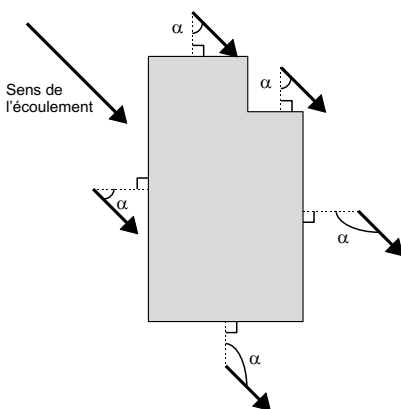
C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles  $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles  $90^\circ \leq \alpha < 180^\circ$

Le mode de mesure de l'angle  $\alpha$  est schématisé ci-contre.

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

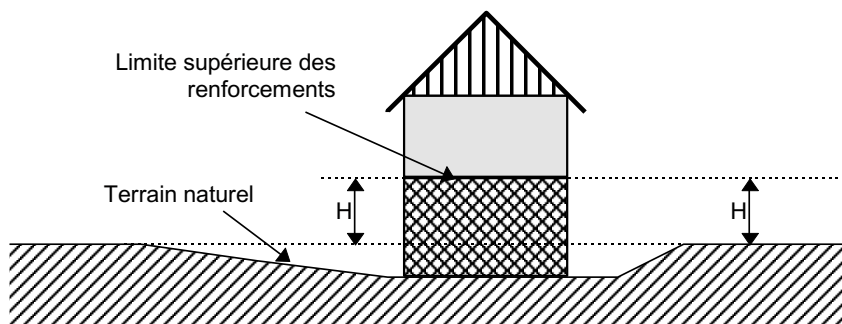
Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.



## DEFINITION DE LA HAUTEUR PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL

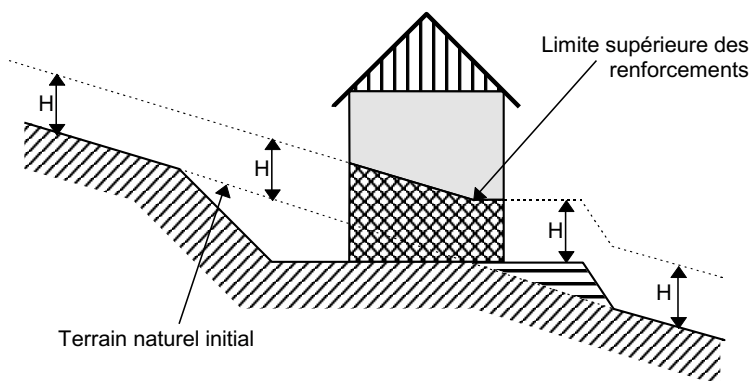
Les conditions spéciales emploient la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel » et cette notion mérite d'être explicitée pour les cas complexes.

Les irrégularités locales de la topographie ne sont pas forcément prises en compte si elles sont de surface faible par rapport à la surface totale de la zone considérée. Aussi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la côte du terrain naturel est la côte des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



En cas de terrassements en déblais, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.

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



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

## DEFINITION DU RESI : LE RAPPORT D'EMPRISE AU SOL EN ZONE INONDABLE (RESI)

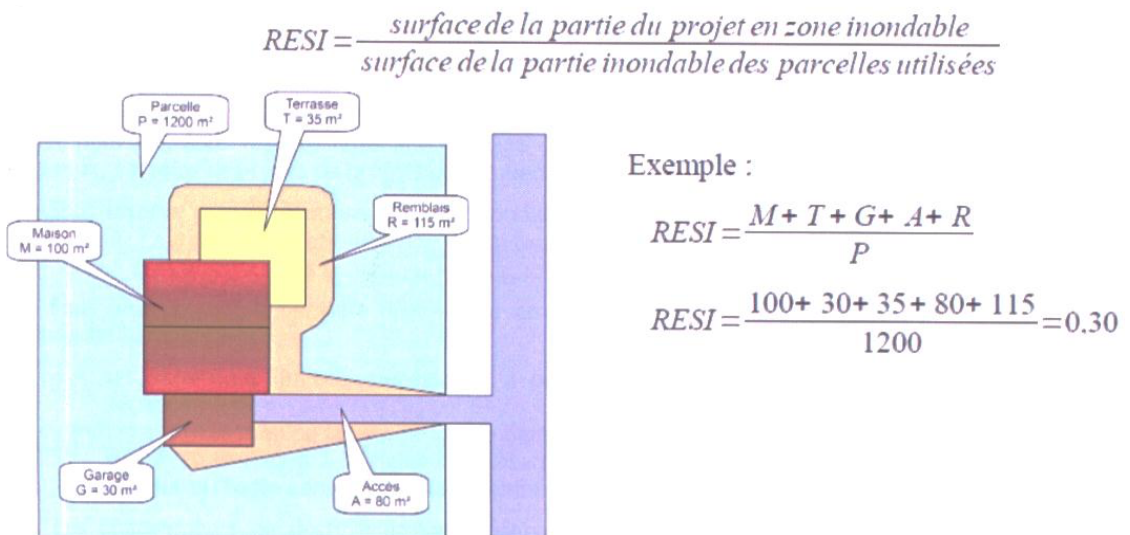
Le RESI est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible de l'ensemble des bâtiments et remblais (y compris rampes d'accès et talus) sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet.

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

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

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité, sauf dans les cas d'aléa moyen d'inondation de pied de versant et de crues torrentielles. Dans ces deux cas, si le RESI dépasse 0.3, alors des protections collectives déportées doivent être obligatoirement envisagées de manière à rapporter l'aléa à un niveau faible ou « nul » autorisant un RESI égal à 1.

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



## Concernant les risques d'inondation

### 1. ALEA : [C3-C2-C1], en zone hachurée rouge identifiée « FCT » au règlement graphique du PLU

**Aléas fort ou moyen (en zone A, N et U du PLU), ou faible (en zone A et N du PLU) de crues rapides des rivières**

**Dans les secteurs indicés aléa fort C3 de crue de rivière ou dans les secteurs indicés aléa moyen C2 (en zone U, N ou A du PLU), ou faible C1 de crue rapide de rivière (en zone N ou en zone A du PLU), sont interdits :**

- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis ci-après,
- Les sous sols et tout niveau de plancher utilisable sous la cote minimale pour les projets nouveaux en rez de chaussée ;
- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés ci-après,
- Les murets en limite de parcelle et tout mur en continu gênant l'écoulement des eaux ;
- les aires de stationnement,
- le camping caravanage.

**Sont admis les CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES autorisés dans le présent règlement du PLU aux titres II à V, sous réserve complémentaire du respect des conditions spéciales ci-dessous:**

**En présence de digue de protection** contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
  - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques
- Sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

# Risques naturels

- Les extensions des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
- Les extensions des infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,

**En l'absence de digue de protection** contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre :

- Sous réserve complémentaires qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.
- Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
  - Les extensions limitées nécessaires à la mise aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
  - La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée
- Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées
- Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
  - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et piscines non couvertes liées à l'habitation existante
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité
- Sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
  - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,

# Risques naturels

- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
- tous travaux de nature à réduire les risques

**Les travaux** prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :

- Aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique ;
- Aménagement de cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau ;
- Approvisionnement en eau ;
- Maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement ;
- Défense contre les inondations ;
- Lutte contre la pollution ;
- Protection et conservation des eaux souterraines ;
- Protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines ;
- Aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

Sont également admis dans la zone identifiée FTC au règlement graphique sous réserve des conditions spéciales ci-dessous :

- Et sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes notamment d'habitabilité ou de sécurité
- Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement
- Et sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20m<sup>2</sup>, les installations nécessaires à ces équipements

**Ces projets sont admis s'ils respectent les conditions spéciales suivantes :**

- En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement de destination, le RESI ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à une hauteur de 1,20 m au-dessus de la cote des abords immédiats en aléa fort, 1,00 m en aléa moyen, et 0,60 m en aléa faible (zones naturelles ou agricoles)

- Surélévation des ouvertures d'une hauteur minimale de 1,20 m au-dessus de la cote des abords immédiats en aléa fort, 1,00 m en aléa moyen, et 0,60 m en aléa faible (zones naturelles ou agricoles). En cas de RdC à un niveau inférieur, les murs devront être conçus pour résister à la poussée des eaux avec une étanchéité renforcée, sur cette hauteur de 1,20 m en aléa fort et 1,00 m en aléa moyen et 0,60 m en aléa faible. La surélévation des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments, pourra être éventuellement remplacée par une protection au moyen d'ouvrages déflecteurs de même hauteur minimale (muret, butte, terrasse, etc.), sous réserve d'assurer pour le bâti un niveau de protection au moins équivalent et de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines.
  - Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon qu'ils ne puissent ni n'être entraînés ni polluer les eaux.
  - Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil).
  - Positionnement au-dessus de la crue de référence et protection des postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.) et des équipements et matériels vulnérables.
- Pour tout projet autorisé en bordure de cours d'eau, les marges de recul à respecter sont :

Marge de recul de 5 m minimum pour les ruisseaux de Pomarel, de la Combe Bondon et du Moulin de Parjin, ainsi que des principaux fossés, par rapport à l'axe du lit

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

Marge de recul de 5 m minimum en rive gauche et 10 m minimum en rive droite pour le ruisseau des Moulins depuis l'amont jusqu'à la RD 1075, par rapport à l'axe du lit

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

Marge de recul de 10 m minimum pour le ruisseau des Moulins à partir de la RD 1075 et le canal de l'Huert, par rapport à l'axe du lit

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

## **2. ALEA : [C1], en zone hachurée orangée identifiée « fct » au règlement graphique du PLU**

### **Aléas faible (en U du PLU) de crues rapides des rivières**

**Dans les secteurs indicés aléa faible C1 de crue de rivière, en zone urbanisée sont interdits**

:

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés ci-après,
- Hors espace urbain central (zone Ua), les sous-sols et tout niveau de plancher utilisable sous la cote minimale imposée ci-après pour les projets nouveaux en RdC ;
- Les murets en limite de parcelle et tout mur en continu gênant l'écoulement des eaux ;
- les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux et petits cours d'eau.
- Le camping caravanage
- En dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, les parties utilisables des constructions situées sous le niveau de référence de 0.60m
- Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes

**Sont admis les CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES autorisés dans le présent règlement du PLU aux titres II à V, sous réserve complémentaire du respect des conditions spéciales ci-dessous:**

- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et

implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux

✓ **pour les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> :**

- Surélévation des équipements et matériels vulnérables et des ouvertures d'une hauteur minimale de 0,60 m

En cas de RdC à un niveau inférieur, les murs devront être conçus pour résister à la poussée des eaux avec une étanchéité renforcée, sur cette hauteur de 0,60 m. La surélévation des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments, pourra être éventuellement remplacée par une protection au moyen d'ouvrages déflecteurs de même hauteur minimale (muret, butte, terrasse, etc.), sous réserve d'assurer pour le bâti un niveau de protection au moins équivalent et de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines

- Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon qu'ils ne puissent ni n'être entraînés ni polluer les eaux.

✓ **pour les projets nouveaux :**

- pour les constructions autres que les hangars agricoles ouverts :

- Surélévation du premier niveau utilisable et surélévation des ouvertures :

- ✓ d'une hauteur minimale de 0,60 m au-dessus de la cote des abords immédiats.

En cas de RdC à un niveau inférieur, les murs devront être conçus pour résister à la poussée des eaux avec une étanchéité renforcée, sur cette hauteur de 0,60 m. La surélévation des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments, pourra être éventuellement remplacée par une protection au moyen d'ouvrages déflecteurs de même hauteur minimale (muret, butte, terrasse, etc.), sous réserve d'assurer pour le bâti un niveau de protection au moins équivalent et de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines

- Les hangars agricoles nouveaux seront réalisés sans remblaiements
- Le RESI devra être :

- inférieur ou égal à 0.30 pour les constructions individuelles et leurs annexes,
- inférieur ou égal à 0.50 pour les permis groupés; pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ; pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ; pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ; pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).
- Renforcement de la structure du bâtiment et conception soignée du chaînage. Protection contre les affouillements par exemple par renforcement localisé ou approfondissement des fondations par rapport à la cote hors gel habituelle.
- Positionnement hors crue et protection des postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.).
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement
- Pour tout projet autorisé en bordure de cours d'eau, les marges de recul à respecter sont :

Marge de recul de 5 m minimum pour les ruisseaux de Pomarel, de la Combe Bondon et du Moulin de Parjin, ainsi que des principaux fossés, par rapport à l'axe du lit

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

Marge de recul de 5 m minimum en rive gauche et 10 m minimum en rive droite pour le ruisseau des Moulins depuis l'amont jusqu'à la RD 1075, par rapport à l'axe du lit

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

Marge de recul de 10 m minimum pour le ruisseau des Moulins à partir de la RD 1075 et le canal de l'Huert, par rapport à l'axe du lit

- Sans que, dans ce cas, la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m ;

- Et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien.

### **3. ALEA : [I'n3\_I'n2], [I'3\_I'2] et [I1, I2 et I3], en zone hachurée rouge identifiée « FI » au règlement graphique du PLU**

**Aléas fort ou moyen d'inondation en pied de versant [I'3\_I'2] et zone de remontée de nappe [I'n3\_I'n2].**

**Dans ces secteurs sont interdits :**

- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis ci-après,
- notamment : les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés ci-après, les aires de stationnement et le camping caravanage.
- Les murets en limite de parcelle et tout mur en continu gênant l'écoulement des eaux ;
- Les sous-sols et tout niveau de plancher utilisable sous la cote minimale imposée ci-après pour l'existant et projets nouveaux en RdC ;

**Sont admis sous réserve du respect des conditions spéciales ci-dessous:**

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
  - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.
- Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,

- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
  - les abris légers et annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes.
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
- sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
  - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
  - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- Les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement : aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique, aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau, approvisionnement en eau, maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement, défense contre les inondations, lutte contre la pollution, protection et conservation des eaux souterraines, protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines, aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
- Sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes :
  - les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
- Sous réserve de l'absence de remblaiement :

- les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m<sup>2</sup>, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements,
- Les structures agricoles légères sans équipements de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement.

## **Ces projets sont admis s'ils respectent les prescriptions suivantes :**

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à une hauteur minimale de 1,20 m au-dessus de la cote des abords immédiats en aléa fort I'3, et 1,00 m en aléa moyen I'2.
- Surélévation des ouvertures d'une hauteur minimale de 1,20 m au-dessus de la cote des abords immédiats en aléa fort I'3 ou I3, 1,00 m en aléa moyen I'2 ou I2 et 0.60 m en aléa faible I1. En zone I'3 ou I'2, en cas de RdC à un niveau inférieur, les murs devront être conçus pour résister à la poussée des eaux avec une étanchéité renforcée, sur cette hauteur de 1,20 m en aléa fort I'3 ou I3, 1,00 m en aléa moyen I'2 ou I2 et 0.60 m en aléa faible I1. En zone I'n3 ou I'n2, surélévation de 0.30 m du niveau RdC.
- Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil).
- En zone I1 à I3, les prescriptions particulières du PERI s'appliquent (servitude d'utilité publique jointe en annexe du PLU)
- Positionnement au-dessus de la crue de référence et protection des postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.) et des équipements et matériels vulnérables.
- Une marge de recul devra être appliquée par rapport aux fossés, canaux :  
Marge de recul de 5 m minimum pour les ruisseaux de Pomarel, de la Combe Bondon et du Moulin de Parjain, ainsi que des principaux fossés, par rapport à l'axe du lit
  - Sans que, dans ce cas, la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m ;
  - Et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien.

Marge de recul de 5 m minimum en rive gauche et 10 m minimum en rive droite pour le ruisseau des Moulins depuis l'amont jusqu'à la RD 1075, par rapport à l'axe du lit

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

Marge de recul de 10 m minimum pour le ruisseau des Moulins à partir de la RD 1075 et le canal de l'Huert, par rapport à l'axe du lit

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

#### **4. ALEA : [l'1], en zone hachurée orangée identifiée « fi » au règlement graphique du PLU**

**Aléas faible d'inondation en pied de versant [l'1] et zone de remontée de nappe [l'n1].**

**Dans ces secteurs sont interdits :**

- Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte,
- Les changements de destination des locaux existants situés sous une hauteur minimale de 0,60 m de la cote des abords immédiats en l'1 et 0.25m en l'n1.
- Le camping-caravanage
- Les aires de stationnement
- En dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, les parties utilisables des constructions situées sous une hauteur minimale de 0,60 m de la cote des abords immédiats en l'1 et 0.25m en l'n1.

**Sont admis les CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES autorisés dans le présent règlement du PLU aux titres II à V, sous réserve complémentaire du respect des conditions spéciales ci-dessous:**

- Les aménagements et exploitations temporaires sous la hauteur minimale de 0,60 m pour les zones l'1, et d'une hauteur minimale de 0,25 m pour les zones l'n1 à condition

que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.

- La modification des bâtiments existants et leurs extensions de moins de 20m<sup>2</sup> si surélévation des équipements existants et matériels vulnérables au-dessus d'une hauteur minimale de 0,60 m pour les zones I'1, et d'une hauteur minimale de 0,25 m pour les zones I'n1
- Application d'un RESI de 0.3 pour les constructions individuelles et leurs annexes, ou de 0.5 pour les permis groupés, lotissements, opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, bâtiments d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, zones d'activités ou d'aménagement existantes.
- Pour les zones I'1, les constructions si surélévation du premier niveau utilisable et surélévation des ouvertures d'une hauteur minimale de 0,60 m au-dessus de la cote des abords immédiats ou reprofilage du terrain en fonction de cette cote. En cas de RdC à un niveau inférieur, les murs devront être conçus pour résister à la poussée des eaux avec une étanchéité renforcée, sur cette hauteur.
- Pour les zones I'n1, les constructions si surélévation du premier niveau utilisable et surélévation des ouvertures d'une hauteur minimale de 0,25 m au-dessus du terrain naturel. En cas de RdC à un niveau inférieur, les murs devront être conçus pour résister à la poussée des eaux avec une étanchéité renforcée, sur cette hauteur.
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux.
- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon qu'ils ne puissent ni n'être entraînés ni polluer les eaux.
- Positionnement au-dessus de la crue de référence et protection des postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.) et des équipements et matériels vulnérables.
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement :
- Les hangars agricoles ouverts sans remblaiement
- Une marge de recul devra être appliquée par rapport aux fossés, canaux :

Marge de recul de 5 m minimum pour les ruisseaux de Pomarel, de la Combe Bondon et du Moulin de Parjain, ainsi que des principaux fossés, par rapport à l'axe du lit

- o Sans que, dans ce cas, la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m ;
- o Et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien.

Marge de recul de 5 m minimum en rive gauche et 10 m minimum en rive droite pour le ruisseau des Moulins depuis l'amont jusqu'à la RD 1075, par rapport à l'axe du lit

- o Sans que, dans ce cas, la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m ;
- o Et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien.

Marge de recul de 10 m minimum pour le ruisseau des Moulins à partir de la RD 1075 et le canal de l'Huert, par rapport à l'axe du lit

- o Sans que, dans ce cas, la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m ;
- o Et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien.

## Concernant les risques de ravinements et ruissellement sur versant

### 1. ALEA : [V2] et [V3], en zone hachurée rouge identifiée « FV » au règlement graphique du PLU

#### aléa fort ou moyen de ruissellement de versant [V3-V2]

##### Dans ces secteurs sont interdits :

- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis ci-après,
- Les exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
- Les murets en limite de parcelle et tout mur en continu gênant l'écoulement des eaux ;

- Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes.
- Le camping caravanage,
- Les aires de stationnement

**Seuls sont admis sous réserve du respect des conditions spéciales ci-dessous:**

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens et sous réserve complémentaires d'une surélévation des ouvertures d'une hauteur minimale de 0,80 m au-dessus de la cote des abords immédiats en aléa fort, et 0,50 m en aléa moyen.
  - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.

En cas de RdC à un niveau inférieur à la cote fixée ci-dessus, les murs devront être conçus pour résister à la poussée des eaux avec une étanchéité renforcée, sur cette hauteur de 0,80 m en aléa fort et 0,50 m en aléa moyen. La surélévation des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments, pourra être éventuellement remplacée par une protection au moyen d'ouvrages déflecteurs de même hauteur minimale (muret, butte, terrasse, etc.), sous réserve d'assurer pour le bâti un niveau de protection au moins équivalent et de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines.

- les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
- sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
  - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
  - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon qu'ils ne puissent ni n'être entraînés ni polluer les eaux.
- Positionnement hors d'eau et protection des postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.).

## 2. ALEA : [V1], en zone hachurée orangée identifiée « fv » au règlement graphique du PLU

### Aléa faible de ruissellement de versant [V1]

#### Dans ces secteurs sont interdits :

- Les murets en limite de parcelle et tout mur en continu gênant l'écoulement des eaux.

Sont admis les **CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES** autorisés dans le présent règlement de PLU aux titres II à IV, sous réserve complémentaire du respect des conditions spéciales ci-dessous :

- Le reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux
- les nouveaux projets, sous réserve complémentaires d'une surélévation des ouvertures d'une hauteur minimale de 0,30 m au-dessus de la cote des abords immédiats. En cas de RdC à un niveau inférieur, les murs devront être conçus pour résister à la poussée des eaux avec une étanchéité renforcée, sur cette hauteur de 0,30 m. La surélévation des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments, pourra être éventuellement remplacée par une protection au moyen d'ouvrages déflecteurs de même hauteur minimale (muret, butte, terrasse, etc.), sous réserve d'assurer pour le bâti un niveau de protection au moins équivalent et de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines.
- L'aménagement des constructions existantes sous réserve de la protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines, ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,30 m au-dessus du terrain naturel.
- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon qu'ils ne puissent ni n'être entraînés ni polluer les eaux.
- Positionnement hors d'eau et protection des postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.).
- Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet.

## Concernant les risques de mouvements de terrain

### 1. ALEA : [G2] et [G3], en zone hachurée rouge identifiée « FG » au règlement graphique du PLU

↳ Les secteurs soumis à ces conditions spéciales sont aussi soumis aux conditions spéciales des aléas faibles de ruissellement de versant (fv).

#### Dans ces secteurs sont interdits :

- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis ci-après,
- Les exhaussements et affouillements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
- Le camping caravanage
- Le rejet des eaux dans le sol
- Les piscines et bassins

#### Seuls sont admis sous réserve du respect des conditions spéciales ci-dessous :

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
  - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.

- les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
  - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes.
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
- sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
  - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
  - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

## 2. ALEA : [G1], en zone hachurée orangée identifiée « fg » au règlement graphique du PLU

### Aléa faible de glissement de terrain [G1]

↳ Les secteurs soumis à ces conditions spéciales sont aussi soumis aux conditions spéciales des aléas faibles de ruissellement de versant (fv).

**Sont admis les CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES autorisés dans le présent règlement de PLU aux titres II à IV, sous réserve complémentaire du respect des conditions spéciales ci-dessous:**

- les constructions, sous réserve de rejeter les eaux usées, pluviales et de drainage soit :
  - dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement,
  - soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux

# *Risques naturels*

- les affouillements et exhaussements, sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

## **Les secteurs concernés par le PERI**

Le Plan d'exposition aux risques d'inondation (PERI<sup>o</sup>) est une servitude d'utilité publique. Toute occupation ou utilisation des sols doit être compatible avec les dispositions du règlement du PERI joint en annexe du PLU.

***TITRE II :***  
***CONDITIONS***  
***SPECIALES***  
***CONCERNANT LA***  
***TRAME VERTE ET***  
***BLEUE (Article***  
***L151-23)***

---

# Trame verte et bleue

## 1. DESTINATION\* DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

**Dans la « Trame bleue » classée au titre de l'article 151-23**, repérée au règlement graphique, sont interdits :

- Les constructions\* et installations autres que celles indispensables à l'entretien ou la mise en valeur des zones humides, des cours d'eau, des plans d'eau et de leur ripisylve ou à la gestion du risque d'inondation
- Le drainage ou l'assèchement du sol
- L'exhaussement\* (remblaiement), l'affouillement\* (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau des milieux
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie

Tout arrachage ou défrichage de la ripisylve est interdit

Les abris pour animaux parqués liés et nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite d'une surface de 20 m<sup>2</sup> au sol sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement des zones humides sont seuls autorisés. Ils seront ouverts sur au moins un côté.

**Dans la « Trame verte » repérée sur le règlement graphique** au titre de l'article 151-23, toute construction\* nouvelle est interdite.

Tout arrachage ou défrichage de la ripisylve est interdit en bordure de cours d'eau ou de plans d'eau.

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Dans la « Trame bleue » classée au titre de l'article 151-23**, repérée au règlement graphique La trame arbustive ou arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales adaptées au caractère en eau ou humide de la zone.

Tout arrachage ou défrichage de la ripisylve est interdit

Dans la zone N, les plantations devront être adaptées au caractère en eau ou humide et ne pas remettre en cause les spécificités écologiques et hydrauliques de la zone.

# *Trame verte et bleue*

**Dans la « Trame verte » repérée sur le règlement graphique au titre de l'article 151-23**, la trame arbustive ou arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales.

Tout arrachage ou défrichage de la trame boisée, qu'il s'agisse d'arbre isolé, d'alignement ou de massifs boisés est autorisé sous réserve d'être précédé d'une déclaration préalable et de ne pas porter atteinte à l'intégrité de la trame boisée.

Tout arrachage ou défrichage de la ripisylve est interdit en bordure des cours d'eau et des plans d'eau.

***TITRE III :***  
***DISPOSITIONS***  
***APPLICABLES AU***  
***PATRIMOINE***  
***LOCAL REPERE***  
***(Article L151-19)***

---

## 1. DESTINATION\* DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

- Les constructions\*, usages des sols et nature des activités autorisés dans chacune des zones concernées sont autorisés dans ces secteurs à condition de respecter les règles définies ci-après.
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une de ces constructions\* identifiées doivent être précédés d'un permis de démolir.

La démolition de ces éléments bâtis ne sera autorisée que si l'état de la construction\* le justifie, hormis les annexes\* dommageables réalisées au cours du XXème siècle.

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ↳ Les îlots repérés au règlement graphique à préserver et mettre en valeur

- Toute réhabilitation, modification ou extension\* des constructions\* doit faire l'objet d'une déclaration préalable au minimum et sera autorisée seulement si elle respecte les constructions\* et éléments bâtis repérés et les règles définissant les caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère définies ci-après :
  - o Les adaptations et aménagements\* des constructions\* devront être sobres; ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, urbaines, nobles ou bourgeoises anachroniques. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

- o Les extensions\* d'un bâti existant devront respecter les caractéristiques principales des volumes et de l'ordonnance des édifices. Les ajouts de volume devront être réalisés soit en prolongement de l'existant, soit perpendiculaire.

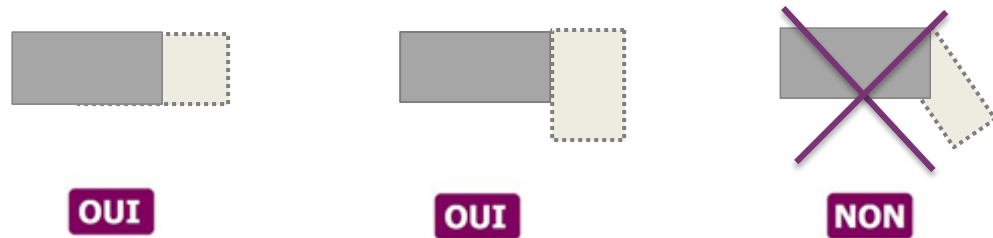




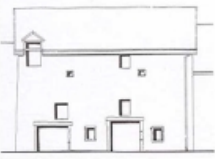


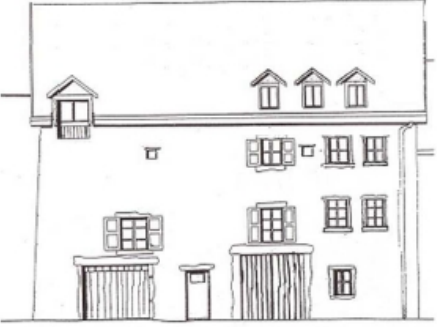
Schéma de principe illustrant le respect des caractéristiques des volumes en cas d'extension\* des constructions\*. (vues en plan\_ schéma à caractère illustratif).


- Le caractère d'origine doit être conservé, les nouvelles constructions\* (si le règlement de la zone les permet) ou extensions\* ne seront autorisées que si elles restituent ou s'adaptent à l'esprit de l'organisation générale primitive des bâtiments sur la parcelle.
- Les éventuelles adaptations de toiture (les côtes d'égout et les pentes) devront être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice. Les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements) seront à limiter en nombre et en dimension.
- Toutes constructions\* et annexes\* réalisées antérieurement au présent PLU, sans rapport avec la typologie originelle des corps de fermes pourront être démolies
- Le matériau de couverture des édifices sera à conserver ou à restituer dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faîtage, solins, souche de cheminée...). A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, toujours dans le respect des sujétions constructives originelles (égouts, rives, faîtage, solins, souche de cheminée...). Pour la rénovation des toitures des bâtiments couverts en tuiles écaïlle, les tuiles « écaïlles » ou « écaïlle mécanique » sont imposées.
- Les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art, en particulier pour les murs en pisé : enduit respirant à la chaux ou à la terre (pas d'enduit ciment), en enduit fin (<10 mm d'épaisseur en 2 couches) et sans grillage.
- Les puits et bassins présents sur les propriétés seront conservés et restaurer dans leur caractère d'origine

- L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver ou à restituer. Dans le cas où la nécessité fonctionnelle de la nouvelle affectation imposerait la création d'ouverture nouvelle, elles devront être conçues en accord avec l'architecture d'origine.

(les exemples ci-après illustrent cette règle).

Exemple de la conservation de l'esprit général de la façade et de l'ordonnance des ouvertures

	<p>OBJECTIFS et PRINCIPES <b>Préserver l'esprit d'une façade</b></p>	<p><b>PATRIMOINE</b> P-I-B2-13 janvier 2005</p>
<p><b>Exemple d'évolution d'un projet pour permettre de transformer une construction ancienne dans le respect de son caractère original (remise + fenils), lors d'un changement de destination (réalisation de logements).</b></p>		<p><b>Voir fiches:</b> P-I-B2 <b>Contacts:</b> SDAP ; CAUE Commune ou Communauté CGI (Patrimoine)</p>
	<p><b>Analyse :</b> - Volume étroit et haut, proportions ramassées, façade sans décor, ouvertures disparates et dont les pleins dominent sur les vides ; son aspect fait penser à un bâtiment de ferme.</p>	
<p><b>Programme :</b> Réaliser un ensemble de logements identiques dont les plans sont superposables.</p>		<p><b>Projet initial :</b> - tout ce qui fait l'authenticité de la construction actuelle est ignoré</p>
	<p><b>Projet final :</b> - Il conserve le volume actuel et l'esprit du bâtiment sans réduction de la hauteur de la façade, ni transformation du toit. Les ouvertures existantes sont maintenues, des lucarnes et des fenêtres nouvelles sont réalisées dans le but d'augmenter l'habitabilité.</p>	
<p>Etude A. Becmeur / SDAP- Isère</p>		<p>Fiche mise en forme par DC et SS / DCP - CGI</p>



- Le pignon aveugle de cette ancienne grange a été largement percé pour donner de la lumière à l'habitation.
- La structure de ce grand percement, avec son cadre continu en bois, est parfaitement compatible avec le pisé et correspond à ce que faisaient les anciens, mais les détails sont contemporains et évitent toute ambiguïté : on comprend qu'il s'agit d'une intervention contemporaine.
- En revanche, la façade principale a été traitée de manière à conserver quasiment intacte la disposition d'origine.

- Sur cette grange-étable, les transformations s'affirment clairement, tout en conservant la "lecture" du volume initial : la fonction d'origine reste compréhensible sans ambiguïté.



## ↳ Éléments du petit patrimoine local à préserver et mettre en valeur

- La démolition éléments repérés sur le règlement graphique est interdite. Ils pourront être déplacés si des dispositions techniques l'imposent.

## ↳ Éléments du bâti remarquable

- La démolition éléments repérés sur le règlement graphique est interdite.
- Les modifications de volumes et notamment les surélévations sont proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine ou répondent à des impératifs d'ordre techniques
- Les travaux de restauration devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant le cas échéant, les percements d'origine
- Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades et les couvertures
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés ou restaurés

***TITRE IV :***  
***DISPOSITIONS***  
***CONCERNANT***  
***LES ZONES***  
***URBAINES***

---

# ZONE Ua : tissu ancien

## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ua

### 1. DESTINATION\* DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

**Dans les secteurs concernés par l'existence de risques naturels**, repérés sur le règlement graphique tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques naturels, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant au Titre I du présent règlement définissant les conditions spéciales concernant les risques naturels (art.R151-31 et R151-34).

**Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue** repérées sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre II du présent règlement.

#### LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes et les dépôts de toute nature

Les installations classées\* nouvelles soumises à autorisation.

Les installations de caravanes et mobil home pour une durée supérieures à 3 mois consécutifs par an.

#### LES CONSTRUCTIONS\* INTERDITES

Les constructions\* à usage d'exploitation agricole et forestière

Les constructions\* nouvelles relevant des secteurs secondaires ou tertiaires à usage industriel hormis les bureaux

Dans les secteurs couverts par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation, les constructions\* et installations ne répondant pas aux principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation correspondant à chacun des secteurs (OAP n°1, 2, 3 et 5)

**En Uapr**, sont interdits :

- Les épandages souterrains ou superficiels d'eaux usées d'origine ménagère ou industrielle
- Les dépôts d'ordure ménagères, déchets industriels, immondices, détritiques et produits radioactifs et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux
- L'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides, de produits chimiques solubles ou non et d'eaux usées de toute nature
- L'exploitation des eaux souterraines par forage ou puits
- L'exploitation de nouvelles carrières ainsi que l'extension de carrières anciennes

## *ZONE Ua : tissu ancien*

- Le creusement et le remblayage de toute excavation
- Et tout fait susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux
- les constructions\* de toute nature sauf sur une bande de 50 m de largeur en bordure du CD40 située en limite Est et du chemin rural situé en limite Sud du périmètre à condition que leurs eaux usées puissent être collectées par un réseau d'égouts à joint étanche.

### **LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL, CONSTRUCTIONS\* AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées, à condition qu'elles soient intégrées en rez-de-chaussée d'une construction\* à destination\* d'habitation :

- Les constructions\* nouvelles à destination\* d'artisanat ou de commerce de détail
- Les constructions\* nouvelles à destination\* de bureaux

Dans les opérations de plus de 6 logements ou comportant plus de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher\* affectée au logement, il sera fait obligation de réaliser au minimum 30% de logements sociaux.

L'aménagement et l'extension\* ou la construction d'annexe\*, des constructions\* existantes à la date d'approbation du présent PLU à destination\* d'activités relevant des secteurs secondaires ou tertiaires sont autorisés.

En Uapr, sont autorisées les aménagements\*, les extensions\* et la création d'annexes\* des constructions\* existantes :

- à condition de ne pas augmenter de plus de 20% la surface de plancher\* existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme
- à condition que la destination\* de la construction\* soit inchangée
- à condition que leurs eaux usées soient raccordées au système d'assainissement collectif de manière étanche

Dans toutes la zone zone Ua et le secteur Uapr, les exhaussements\* et affouillements\* du ne sont autorisés que :

- s'ils sont liés à des travaux de construction\* admis dans la zone. Dans ce cas, ils n'excéderont pas 0.6 m par rapport au terrain naturel\* (TN) après finalisation des travaux.

ou

# ZONE Ua : tissu ancien

- s'ils sont liés à des travaux ou aménagement de nature à réduire les risques naturels ou d'infrastructures de desserte ou de stationnement.

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue repérées sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre II du présent règlement.

Pour les éléments bâtis à préserver et à mettre en valeur repérés sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre III du présent règlement :

-éléments de petit patrimoine

-bâti remarquable

### **VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\***

Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessous, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces règles, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble.

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

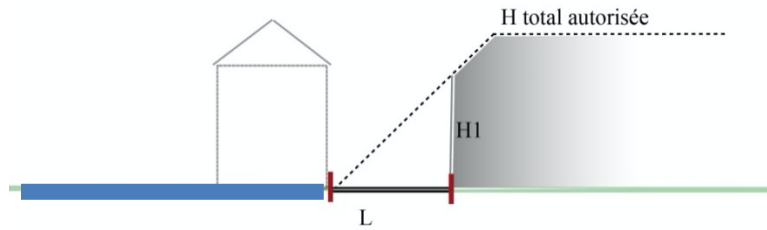
Sauf indication graphique précisée sur le règlement graphique, les constructions\* nouvelles peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement\* de l'espace de desserte pour tout ou partie de la façade ou sur un pignon.

Le bâtiment édifié en bordure de voie devra respecter une hauteur à l'égout de toiture\* définie telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement\* opposé soit égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

C'est-à-dire  $H1 = L$  tel que définie sur le schéma ci-après

(Illustration à caractère explicatif):

# ZONE Ua : tissu ancien



**L = largeur de l'emprise publique ou privée de desserte**

Seuls les dépassés de toiture sont autorisés au-dessus de l'espace public, (et non les saillis et balcons).

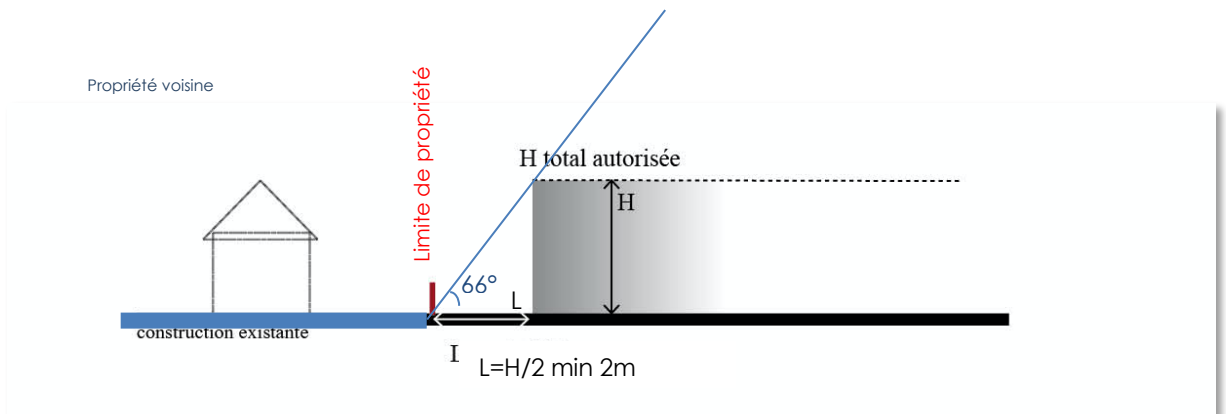
Dans les secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation n°1, 2, 3 et 5, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°4).

## IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\*

Les constructions\* et annexes\* doivent s'implanter, en tout ou partie, sur l'une des deux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte. Elles doivent être implantées en retrait des autres limites.

La marge de retrait est alors définie en fonction de la hauteur\* totale (en tout point de la construction\*) au point le plus proche de la limite séparative\*. Le recul (L) est alors au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 2 m.

(Illustration à caractère explicatif):



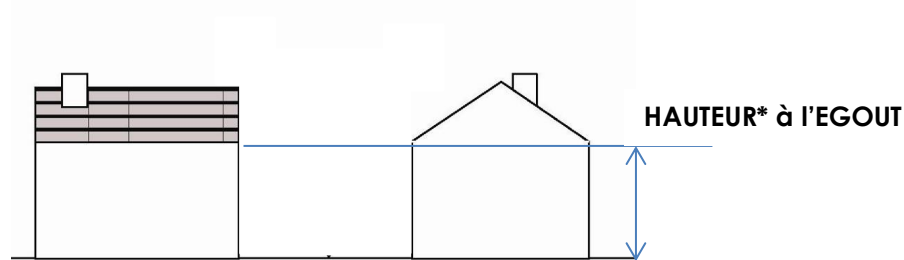
Dans les secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation n°1, 2, 3 et 5, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°4).

# ZONE Ua : tissu ancien

## HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

La hauteur\* est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur\* des constructions\* nouvelles à destination\* d'habitation, comportant éventuellement au RDC une autre destination\* autorisée dans la zone ne peut être inférieure à 5 m à la hauteur\* de l'égout ou de l'acrotère, sauf s'il s'agit d'une annexe\* à une construction\* principale.



La hauteur\* des constructions\* ne doit pas excéder 10 m.

## **QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE**

Les constructions\* nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions\* neuves, des extensions et aménagement\* des constructions\* existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet suisse, chalet canadien, chalet savoyard, mas provençal...).

## TOPOGRAPHIE

Les constructions\* nouvelles, l'aménagement et l'extension\* des constructions\* existantes devront être conçues de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel\*.

Pour avoir un accès de plain-pied (entrée ou pièces principales ayant un accès extérieur direct) la construction\* ne doit pas exiger la mise en place d'un talus de terre excédant 0.60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel\* avant construction.

## VOLUME

L'implantation des constructions\* devra être perpendiculaire ou parallèle aux lignes structurantes existantes (voie, courbe de niveau...).

Il sera recherché une simplicité de volume. Les typologies particulières (arcades, colonnades, ...) sont interdites.

# ZONE Ua : tissu ancien

Les aménagements et extensions\* d'un bâti existant devront respecter les caractéristiques principales des volumes et de l'ordonnance des édifices. Les ajouts de volume devront être réalisés soit en prolongement de l'existant, soit perpendiculaire.

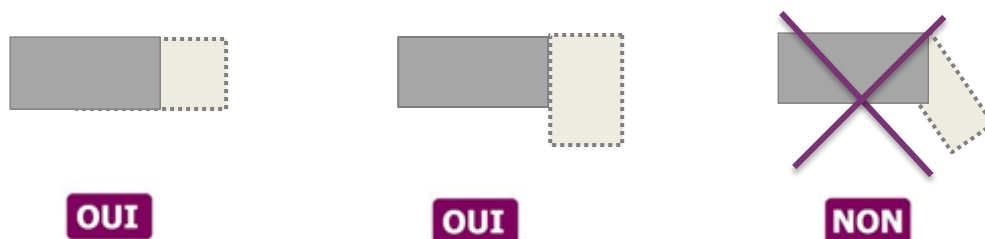


Schéma de principe illustrant le respect des caractéristiques des volumes en cas d'extension\* des constructions\*.  
(vues en plan\_ schéma à caractère illustratif)

## ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS\*

Les dispositions du présent règlement présentées ci-après peuvent être écartées, sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée :

- dans le cas d'utilisation de matériaux renouvelables,
- dans le cas de mise en place des techniques d'économie d'énergie évitant l'émission de gaz à effet de serre
- dans le cas de mise en place des techniques de production des énergies renouvelables,
- dans le cas de mise en place de techniques pour faciliter la retenue des eaux pluviales

### **Toiture**

Les toitures des constructions\*, si elles existent, seront à quatre pans ou à deux pans avec une croupe. La ligne de faîtage sera dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. La pente du toit sera égale ou supérieure à 60%.

En ce qui concerne la couverture, la couleur des matériaux employés doit se rapprocher de la tuile de couleur rouge vieillie. Le rouge, le noir et les couleurs panachées sont interdites. La couverture sera en tuiles plates.

Les tuiles canal, romaines, à emboîtement ou à glissement sont interdites.

Dans le cas d'adjonction à une construction\* existante (extension\* ou constructions\* voisines) la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction\* existante. Si les constructions\* nouvelles sont de hauteur similaire à ces constructions\*

# *ZONE Ua : tissu ancien*

mitoyennes, l'égout (limite ou ligne basse du pan de couverture) devra être aligné à celui des constructions\* mitoyennes préexistantes.

Dans le cas de toiture terrasse, elles doivent faire l'objet d'un traitement (volumes, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion paysagère dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

## **Parements extérieurs**

Les différents murs des bâtiments et les menuiseries doivent présenter un aspect et une couleur s'inspirant de ceux et celles des bâtiments environnants.

Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

L'emploi à nu des matériaux destiné à être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit tels que briques creuses, carreaux de plâtres, moellons...

## **Dans le cas de réhabilitation des constructions\* anciennes, le caractère d'origine doit être**



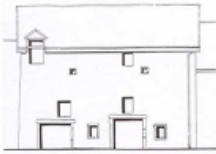



**conservé.** Les éventuelles adaptations de toiture (les côtes d'égout et les pentes) devront être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice. Les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements) seront à limiter en nombre et en dimension. Le matériau de couverture des édifices sera à conserver ou à restituer dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faitage, solins, souche de cheminée...). A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, toujours dans le respect des sujétions constructives originelles (égouts, rives, faitage, solins, souche de cheminée...). Pour la rénovation des toitures des bâtiments couverts en tuiles écaïlle, les tuiles « écaïlles » ou « écaïlle mécanique » sont imposées. Les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art, en particulier pour les murs en pisé : enduit respirant à la chaux ou à la terre (pas d'enduit ciment), en enduit fin (<10 mm d'épaisseur en 2 couches) et sans grillage.

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver ou à restituer. Dans le cas où la nécessité fonctionnelle de la nouvelle affectation imposerait la création d'ouverture nouvelle, elles devront être conçues en accord avec l'architecture d'origine.

# ZONE Ua : tissu ancien

(les exemples ci-après illustrent cette règle).

Exemple de la conservation de l'esprit général de la façade et de l'ordonnance des ouvertures

 <p>SDAP 38</p>	<p>OBJECTIFS et PRINCIPES</p> <h2>Préserver l'esprit d'une façade</h2>	<p>PATRIMOINE</p> <p>P-I-B2-13 janvier 2005</p>
<p>Exemple d'évolution d'un projet pour permettre de transformer une construction ancienne dans le respect de son caractère originel (remise + fenils), lors d'un changement de destination (réalisation de logements).</p>		<p>Voir fiches: P-I-B2 Contacts: SDAP ; CAUE Commune ou Communauté CGI (Patrimoine)</p>
	<p><b>Analyse :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volume étroit et haut, proportions ramassées, façade sans décor, ouvertures disparates et dont les pleins dominent sur les vides ; son aspect fait penser à un bâtiment de ferme.</li> </ul>	
<p><b>Programme :</b> Réaliser un ensemble de logements identiques dont les plans sont superposables.</p>		<p><b>Projet initial :</b> - tout ce qui fait l'authenticité de la construction actuelle est ignoré</p>
 <p><b>Projet final :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il conserve le volume actuel et l'esprit du bâtiment sans réduction de la hauteur de la façade, ni transformation du toit. Les ouvertures existantes sont maintenues, des lucarnes et des fenêtres nouvelles sont réalisées dans le but d'augmenter l'habitabilité.</li> </ul>		
<p>Etude A. Becmeur / SDAP - Isère</p>		<p>Fiche mise en forme par DC et SS / DCP - CGI</p>



- Le pignon aveugle de cette ancienne grange a été largement percé pour donner de la lumière à l'habitation.
- La structure de ce grand percement, avec son cadre continu en bois, est parfaitement compatible avec le pisé et correspond à ce que faisaient les anciens, mais les détails sont contemporains et évitent toute ambiguïté : on comprend qu'il s'agit d'une intervention contemporaine.
- En revanche, la façade principale a été traitée de manière à conserver quasiment intacte la disposition d'origine.

- Sur cette grange-étable, les transformations s'affirment clairement, tout en conservant la "lecture" du volume initial : la fonction d'origine reste compréhensible sans ambiguïté.



# ZONE Ua : tissu ancien

## QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions\* existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées de haies végétales diversifiées d'essences locales doublées ou non de grillage ou de murets maçonnés d'une hauteur inférieure à 0.20 m. et surmontés d'un grillage.

La haie végétale sera composée d'essences locales variées parmi la liste d'espèces locales en annexe du présent règlement. Les haies végétales seront composées d'au moins 3 espèces choisies, dont au moins deux à feuilles caduques.



**NON**

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.

La clôture devra être conçue de manière à permettre le passage de la petite faune par des passages prévus à cet effet dans les murets maçonnés ou le grillage ou la pose du grillage surélevé de 5 à 10 cm du sol



Exemples des percements dans les clôtures perméables à la faune

Un mur d'une hauteur comprise entre 1,50 et 1,80 m peut toutefois être érigé en alternance haie végétale/clôture pleine à condition de respecter la proportion ci-après sur le linéaire total clôturé de la parcelle : 2/3 haie végétale, 1/3 clôture pleine. Les portails sont comptabilisés dans la clôture pleine.

# ZONE Ua : tissu ancien

Illustration de la règle : (Illustration à caractère explicatif):



Sauf le long de la RD1075, le long de laquelle la longueur du mur n'est pas limitée. Néanmoins, dans ce cas, le mur sera implanté en retrait de l'alignement\* et devra être assorti d'une plantation entre l'alignement\* et le mur.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement. Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux. Les enduits seront réalisés avec une finition soignée et non grossière.

## ESPACES VEGETALISES

Chaque opération doit prévoir des espaces végétalisés quelle que soit la taille de la parcelle. Ces espaces végétalisés pourront prendre la forme : espace libre de pleine terre, surface au sol végétalisée, toitures et murs végétalisés...

**L'ensemble des espaces végétalisés de pleine terre doivent représenter au minimum 20% de la surface de l'unité foncière**, sauf pour les projets d'équipements collectifs et services publics. Cet espace végétalisé devra majoritairement être réalisé d'un seul tenant permettant un usage d'agrément et de faire des plantations. Ils doivent être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres, arbustes...) d'essences végétales variées préférentiellement locales. La plantation d'espèces invasives (recensée en annexe du présent règlement) est interdite.

Les aires de stationnement en surface et non couverte comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

## PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET DURABILITE DES BATIMENTS

Les constructions\* nouvelles s'inscriront dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre le gaspillage des ressources. Ainsi, les nouvelles constructions\* pourront :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées

# ZONE Ua : tissu ancien

- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## STATIONNEMENT

### **Principes :**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions\* et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il est imposé un minimum de 2 places par logements.

### **Caractéristiques des aires de stationnements :**

Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Les aires de stationnement extérieures devront être réalisées en priorité avec des matériaux perméables (du gravier, des pavés d'infiltration, des pavés gazonnés, ...).

Pour les opérations à destination\* d'habitat de plus de 6 logements, des aires couvertes pour stationnement des cycles devront être prévues sur l'unité foncière de l'opération. Cette aire de stationnements devra représenter au moins à 3% de la surface de plancher\* de l'opération.

## 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### DESSERTE VIAIRE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cette voie devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la circulation des engins de collecte des déchets de la sécurité des usagers de la voie publique.

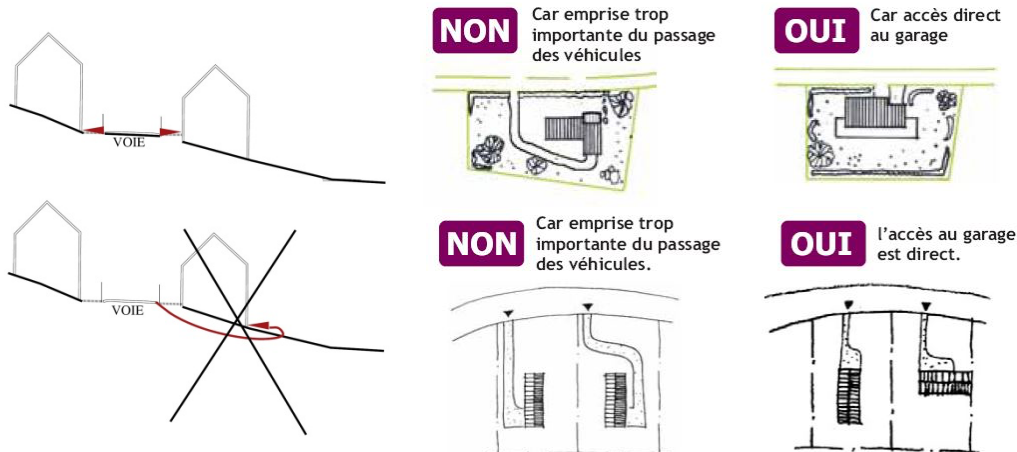
Les accès automobiles (portails, portes de garage etc. ...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement\* ou, en cas d'impossibilité technique ou d'utilisation d'un dispositif de portail automatique, être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

**Pour les constructions\* nouvelles**, l'accès des véhicules depuis la voie à la construction\* doit présenter le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains pente (linéaire, mur de soutènement...). L'implantation de la construction\* doit privilégier un accès

# ZONE Ua : tissu ancien

le plus direct possible au garage ou à l'aire de stationnement, sauf pour les constructions\* **aléa faible (zones urbanisées) de ruissellement de versant où l'accès par l'aval doit être privilégié.**

Illustration schématique de la règle (illustration à caractère explicatif):



**Pour les constructions\* nouvelles**, l'accès des véhicules depuis la voie doit être aménagé de manière à éviter de diriger les eaux de ruissellement sur la voie. L'eau doit être principalement détournée vers la parcelle, ou ralentie et rejetée graduellement dans le milieu récepteur.

Par exemple :

- Réduire la pente de l'allée au minimum possible
- Profiler l'entrée pour qu'elle soit convexe afin de diriger l'eau vers le terrain, sur les côtés de l'allée ou au bout de celle-ci vers des sols perméables
- Réaliser un caniveau de captage des eaux de ruissellement à la base de l'entrée sur la parcelle (installation d'un caniveau avec grillage par exemple) ...

Dans les secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation n°1, 2, 3 et 5, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°4).

## RESEAUX

### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction\* ou installation nouvelle qui, par sa destination\*, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

# *ZONE Ua : tissu ancien*

## **GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT**

Toute construction\* ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

### **Eaux usées :**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction\* ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif pourra être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

### **Eaux pluviales :**

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour :

- limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...). Les aires de stationnement en surface, lorsqu'elles ne sont pas aménagées sur des constructions\*, seront traitées en matériaux perméables.
- assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et indiqués sur la demande de permis de construire.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie sont vivement encouragés pour minimiser la consommation d'eau potable.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## **GESTION DES DECHETS :**

Il devra être prévu pour tout type de construction\* un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

## *ZONE Ua : tissu ancien*

Pour les opérations de plus de 6 logements, on privilégiera une gestion des déchets en point de regroupement pour les ordures ménagères avec un traitement paysager adapté.

### **RESEAUX CABLES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Le raccordement des constructions\* aux réseaux câblés (électricité) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Toute construction\* nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions\* au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

# ZONE Ub : extension des bourgs

## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ub

### 1. DESTINATION\* DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

**Dans les secteurs concernés par l'existence de risques naturels**, repérés sur le règlement graphique, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques naturels, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant au Titre I du présent règlement définissant les conditions spéciales concernant les risques naturels (art. R151-31 et R151-34).

**Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue** repérées sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre II du présent règlement.

#### LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes et les dépôts de toute nature

Les installations classées\* nouvelles soumises à autorisation.

Les exhaussements\* et affouillements\* du sol hormis :

- s'ils sont liés à des travaux de construction\* admis dans la zone. Dans ce cas, ils n'excéderont pas 0.6 m par rapport au terrain naturel\* (TN) après finalisation des travaux.
- s'ils sont liés à des travaux ou aménagement de nature à réduire les risques naturels ou d'infrastructures de desserte ou de stationnement.

#### LES CONSTRUCTIONS\* INTERDITES

Les constructions\* nouvelles à usage d'exploitation agricole et forestière

Les constructions\* nouvelles relevant des secteurs secondaires ou tertiaires à usage industriel, hormis les bureaux.

Les constructions\* nouvelles relevant des commerces et activités de service à usage de commerce de gros

Dans le secteur couvert par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation, les constructions\* et installations ne répondant pas aux principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°4

# ZONE Ub : extension des bourgs

## LES USAGES, AFFECTATIONS ET CONSTRUCTIONS\* DU SOL AUTORISES MAIS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les usages, affectations du sol et les constructions\* non interdits ci-dessus sont autorisés dans la zone Ub.

Sont autorisées, à condition qu'elles soient intégrées en rez-de-chaussée d'une construction\* à destination\* d'habitation :

- Les constructions\* nouvelles à destination\* d'artisanat ou de commerce de détail
- Les constructions\* nouvelles à destination\* de bureaux

L'aménagement et l'extension\* ou la construction\* d'annexe\*, des constructions\* existantes à la date d'approbation du présent PLU à destination\* d'activités relevant des secteurs secondaires ou tertiaires sont autorisés.

Dans les opérations de plus de 6 logements ou comportant plus de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher\* affectée au logement, il sera fait obligation de réaliser au minimum 30% de logements sociaux

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue** repérées sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre II du présent règlement.

**Pour les éléments du patrimoine repérés** sur le règlement graphique, les dispositions applicables définies au titre III du présent règlement s'ajoutent aux règles ci-après.

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

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

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX VOIES DE DESSERTE

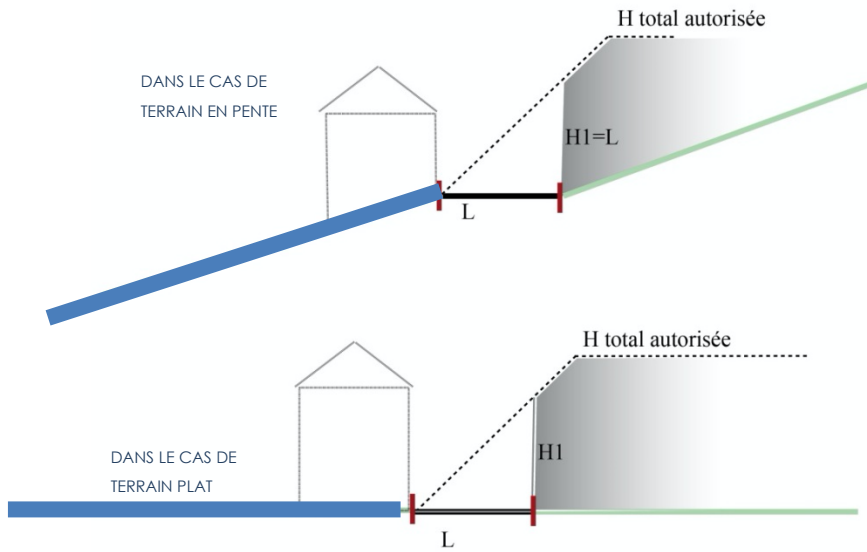
Les constructions\* nouvelles peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement\*. Sauf sur la marge de recul\* imposée le long de la RD1075 repérée sur le règlement graphique.

Le bâtiment édifié en bordure de voie devra respecter une hauteur à l'égout de toiture\* définie telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement\* opposé soit égale à la différence d'altitude entre ces deux points,

C'est-à-dire **H1 = L** tel que définie sur le schéma ci-après

# ZONE Ub : extension des bourgs

(Illustration à caractère explicatif):



**L = largeur de l'emprise publique ou privée de desserte**

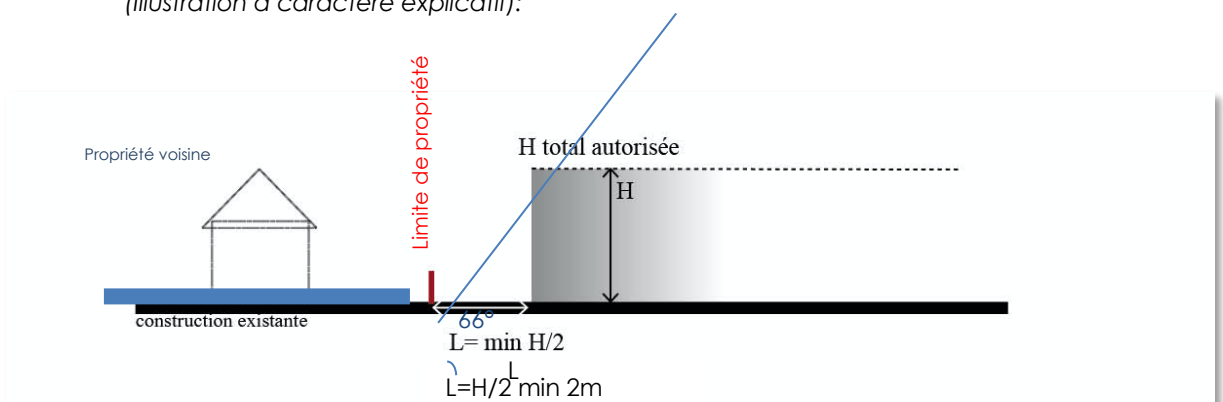
Seuls les dépassements de toiture sont autorisés au-dessus de l'espace public, (et non les saillies et balcons) et à condition qu'ils soient situés à une hauteur\* supérieure à 5 m par rapport au niveau de la voie.

Dans le secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation n°4, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°4).

## IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\*

En cas de retrait, les constructions\* doivent s'implanter selon la marge de recul\* définie en fonction de la hauteur\* totale (en tout point de la construction\*) au point le plus proche de la limite séparative\*. Le recul (L) est alors au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 2 m.

(Illustration à caractère explicatif):

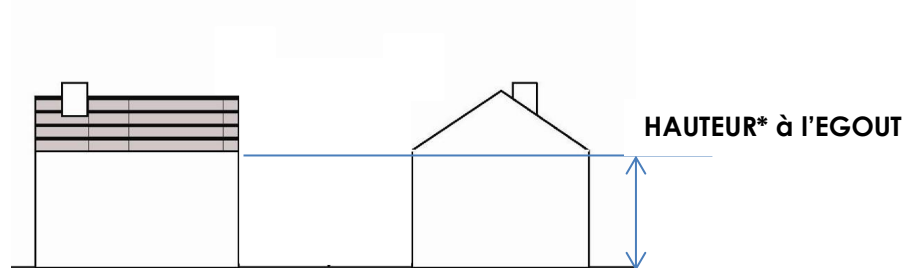


# ZONE Ub : extension des bourgs

Dans le secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation n°4, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°4).

## HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

La hauteur\* est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.



La hauteur\* des constructions\* ne doit pas excéder 7 m.

## **QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE**

**Pour les éléments bâtis à préserver et à mettre en valeur repérés** sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre III du présent règlement :

- îlots de bâti vernaculaire
- éléments de petit patrimoine
- bâti remarquable

Les constructions\* nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions\* neuves, des extensions et aménagement\* des constructions\* existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet suisse, chalet canadien, chalet savoyard, mas provençal...).

## TOPOGRAPHIE

Les constructions\* nouvelles, l'aménagement et l'extension\* des constructions\* existantes devront être conçues de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel\*.

Pour avoir un accès de plain-pied (entrée ou pièces principales ayant un accès extérieur direct) la construction\* ne doit pas exiger la mise en place d'un talus de terre excédant 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel\* avant construction.

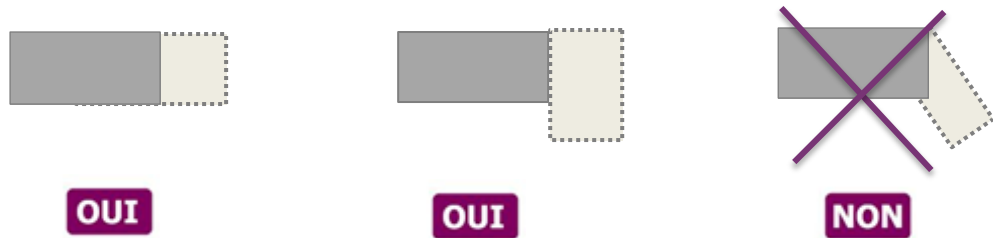
## VOLUME

L'implantation des constructions\* devra être perpendiculaire ou parallèle aux lignes structurantes existantes (voie, courbe de niveau...).

# ZONE Ub : extension des bourgs

Il sera recherché une simplicité de volume. Les typologies particulières (arcades, colonnades, ... ) sont interdites.

Les aménagements et extensions\* d'un bâti existant devront respecter les caractéristiques principales des volumes et de l'ordonnance des édifices. Les ajouts de volume devront être réalisés soit en prolongement de l'existant, soit perpendiculaire.



## ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS\*

Les dispositions du présent règlement présentées ci-après peuvent être écartées, sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié:

- dans le cas d'utilisation de matériaux renouvelables,
- dans le cas de mise en place des techniques d'économie d'énergie évitant l'émission de gaz à effet de serre
- dans le cas de mise en place des techniques de production des énergies renouvelables,
- dans le cas de mise en place de techniques pour faciliter la retenue des eaux pluviales

## Toiture

Les toitures des constructions\* à usage d'habitation, si elles existent, seront à quatre pans ou à deux pans avec une croupe.

En ce qui concerne la couverture, la couleur des matériaux employés doit se rapprocher de la tuile de couleur rouge vieillie. Le rouge, le noir et les couleurs panachées sont interdites. Si les constructions\* nouvelles sont de hauteur similaire aux constructions\* voisines, l'égout (limite ou ligne basse du pan de couverture) devra être aligné à celui des constructions\* mitoyennes.

Les dépassements de toit sur l'alignement\* devront être limités à 60cm et situés à plus de 5 m de hauteur par rapport à la voie.

Pour les constructions annexes\* et les extensions\* : Dans le cas d'adjonction à une construction\*, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction\* principale.

# ZONE Ub : extension des bourgs

Dans le cas de toiture terrasse, elles doivent faire l'objet d'un traitement (volumes, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion paysagère dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

## **Parements extérieurs**

Les différents murs des bâtiments et les menuiseries doivent présenter un aspect et une couleur s'inspirant de ceux et celles des bâtiments environnants.

Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

L'emploi à nu des matériaux destiné à être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit tels que briques creuses, carreaux de plâtres, moellons...

## **QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions\* existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées de haies végétales diversifiées d'essences locales doublées ou non de grillage ou de murets maçonnés d'une hauteur inférieure à 0.20 m. et surmontés d'un grillage.

La haie végétale sera composée d'essences locales variées parmi la liste d'espèces locales en annexe du présent règlement. Les haies végétales seront composées d'au moins 3 espèces choisies, dont au moins deux à feuilles caduques.



Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.

La clôture devra être conçue de manière à permettre le passage de la petite faune par des passages prévus à cet effet dans les murets maçonnés ou le grillage ou la pose du grillage surélevé de 5 à 10 cm du sol



Exemples des  
perçements dans  
les clotures  
permeables à la  
faune

# ZONE Ub : extension des bourgs

Un mur d'une hauteur comprise entre 1,50 et 1,80 m peut toutefois être érigé en alternance haie végétale/clôture pleine à condition de respecter la proportion ci-après sur le linéaire total clôturé de la parcelle : 2/3 haie végétale, 1/3 clôture pleine. Les portails sont comptabilisés dans la clôture pleine.

Illustration de la règle : (Illustration à caractère explicatif):



Sauf le long de la RD1075, le long de laquelle la longueur du mur n'est pas limitée.

Néanmoins, le mur sera implanté en retrait de l'alignement\* et devra être assorti d'une plantation entre l'alignement\* et le mur.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement. Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux. Les enduits seront réalisés avec une finition soignée et non grossière.

## ESPACES VEGETALISES

Chaque opération doit prévoir des espaces végétalisés quelle que soit la taille de la parcelle. Ces espaces végétalisés pourront prendre la forme : espace libre de pleine terre, surface au sol végétalisée, toitures et murs végétalisés...

**L'ensemble des espaces végétalisés de pleine terre doivent représenter au minimum 30% de la surface de l'unité foncière**, sauf pour les projets d'équipements collectifs et services publics. Cet espace végétalisé devra majoritairement être réalisé d'un seul tenant permettant un usage d'agrément et de faire des plantations. Ils doivent être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres, arbustes...) d'essences végétales variées préférentiellement locales. La plantation d'espèces invasives (recensée en annexe du présent règlement) est interdite.

Les aires de stationnement en surface et non couverte comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

# ZONE Ub : extension des bourgs

## **PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET DURABILITE DES BATIMENTS**

Les constructions\* nouvelles s'inscriront dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre le gaspillage des ressources. Ainsi, les nouvelles constructions\* pourront :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## **STATIONNEMENT**

### **Principes :**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions\* et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il est imposé au minimum 2 places par logements

Pour les opérations de plus de 6 logements, il doit être prévu une aire de stationnement pour les visiteurs à raison d'une place supplémentaire pour 3 logements.

### **Caractéristiques des aires de stationnements :**

Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Les aires de stationnement extérieures devront être réalisées en priorité avec des matériaux perméables (du gravier, des pavés d'infiltration, des pavés gazonnés, ...).

Pour les opérations à destination\* d'habitat de plus de 6 logements, des aires couvertes pour stationnement des cycles devront être prévues sur l'unité foncière de l'opération. Cette aire de stationnements devra représenter au moins à 3% de la surface de plancher\* de l'opération.

## **3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **DESSERTE VIAIRE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

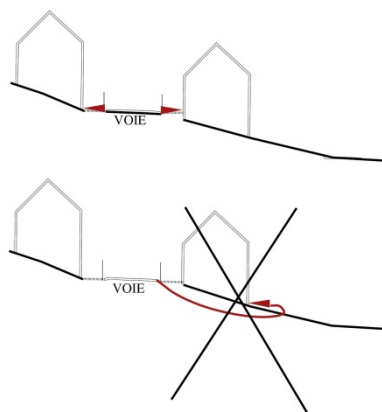
# ZONE Ub : extension des bourgs

Cette voie devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la circulation des engins de collecte des déchets de la sécurité des usagers de la voie publique.

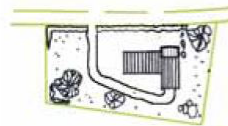
Les accès automobiles (portails, portes de garage etc. ...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement\* ou, en cas d'impossibilité technique ou d'utilisation d'un dispositif de portail automatique, être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

**Pour les constructions\* nouvelles**, l'accès des véhicules depuis la voie à la construction\* doit présenter le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains pente (linéaire, mur de soutènement...). L'implantation de la construction\* doit privilégier un accès le plus direct possible au garage ou à l'aire de stationnement, sauf pour les constructions\* **aléa faible (zones urbanisées) de ruissellement de versant où l'accès par l'aval doit être privilégié.**

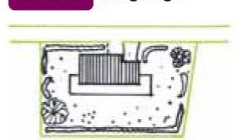
Illustration schématique de la règle (illustration à caractère explicatif):



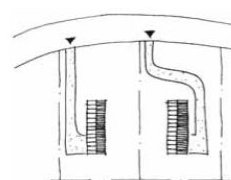
**NON** Car emprise trop importante du passage des véhicules



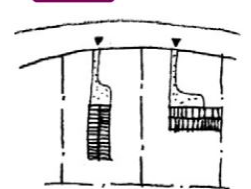
**OUI** Car accès direct au garage



**NON** Car emprise trop importante du passage des véhicules.



**OUI** l'accès au garage est direct.



**Pour les constructions\* nouvelles**, l'accès des véhicules depuis la voie doit être aménagé de manière à éviter de diriger les eaux de ruissellement sur la voie. L'eau doit être principalement détournée vers la parcelle, ou ralentie et rejetée graduellement dans le milieu récepteur.

Par exemple :

- Réduire la pente de l'allée au minimum possible
- Profiler l'entrée pour qu'elle soit convexe afin de diriger l'eau vers le terrain, sur les côtés de l'allée ou au bout de celle-ci vers des sols perméables
- Réaliser un caniveau de captage des eaux de ruissellement à la base de l'entrée sur la parcelle (installation d'un caniveau avec grillage par exemple) ...

# *ZONE Ub : extension des bourgs*

Dans le secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation n°4, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°4).

## **RESEAUX**

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction\* ou installation nouvelle qui, par sa destination\*, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT**

Toute construction\* ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

#### **Eaux usées :**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction\* ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif pourra être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

#### **Eaux pluviales :**

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour :

- limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...). Les aires de stationnement en surface, lorsqu'elles ne sont pas aménagées sur des constructions\*, seront traitées en matériaux perméables.
- assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et indiqués sur la demande de permis de construire.

# *ZONE Ub : extension des bourgs*

**Dans les secteurs où des risques faibles de glissement de terrains sont identifiés, l'excès de ruissellement des eaux pluviales doivent impérativement être rejetées hors de la zone de risque de glissement.**

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie sont vivement encouragés pour minimiser la consommation d'eau potable.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## **GESTION DES DECHETS :**

Il devra être prévu pour tout type de construction\* un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

Pour les opérations de plus de 6 logements, on privilégiera une gestion des déchets en point de regroupement pour les ordures ménagères avec un traitement paysager adapté.

## **RESEAUX CABLES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Le raccordement des constructions\* aux réseaux câblés (électricité) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Toute construction\* nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

# ZONE Uc: écarts et hameaux

## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

### 1. DESTINATION\* DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

**Dans les secteurs concernés par l'existence de risques naturels**, repérés sur le règlement graphique, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques naturels, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant au Titre I du présent règlement définissant les conditions spéciales concernant les risques naturels (art. R151-31 et R151-34).

**Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue** repérées sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre II du présent règlement.

#### LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes et les dépôts de toute nature

Les installations classées\* nouvelles soumises à autorisation

Les exhaussements\* et affouillements\* du sol hormis :

- s'ils sont liés à des travaux de construction\* admis dans la zone. Dans ce cas, ils n'excéderont pas 0.6 m par rapport au terrain naturel\* (TN) après finalisation des travaux.
- s'ils sont liés à des travaux ou aménagement de nature à réduire les risques naturels ou d'infrastructures de desserte ou de stationnement.

#### LES CONSTRUCTIONS\* INTERDITES

Les constructions\* nouvelles à usage d'exploitation agricole et forestière

Les constructions\* nouvelles relevant des secteurs secondaires ou tertiaires

Les constructions\* nouvelles relevant des commerces et activités de services

#### LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL ET CONSTRUCTIONS\* AUTORISEES MAIS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les usages et affectations du sol non interdits ci-dessus sont autorisés dans la zone Uc.

# ZONE Uc: écarts et hameaux

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue repérées sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre II du présent règlement.

Pour les éléments du patrimoine repérés sur le règlement graphique, les dispositions applicables définies au titre III du présent règlement s'ajoutent aux règles ci-après.

### **VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\***

Lorsque par son implantation ou sa volumétrie, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessous, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou la volumétrie de l'immeuble.

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

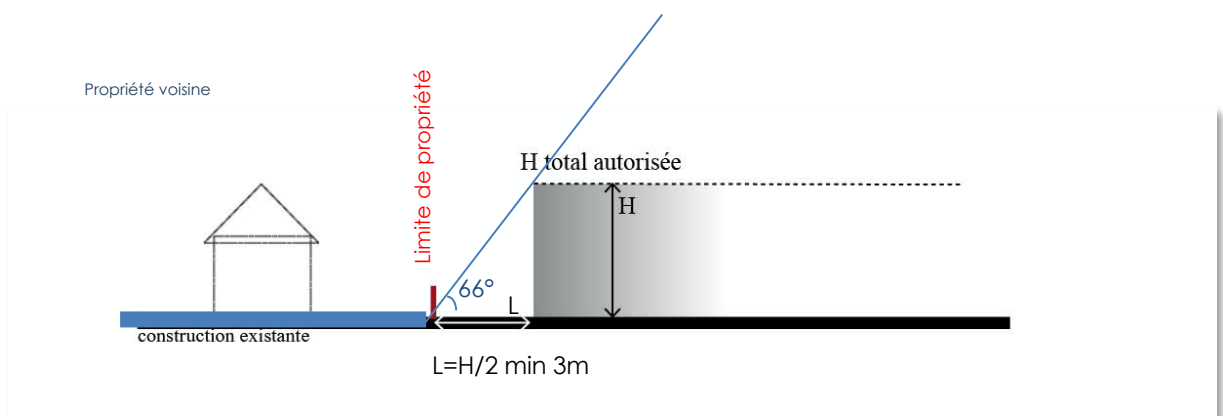
Les constructions\* nouvelles doivent s'implanter en retrait de l'alignement\* avec un recul de 5 m minimum.

### **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Les constructions\* et annexes\* doivent s'implanter en recul des limites séparatives\*.

La marge de recul\* est définie en fonction de la hauteur\* totale (en tout point de la construction\*) au point le plus proche de la limite séparative\*. Le recul (L) est alors au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.

(Illustration à caractère explicatif):

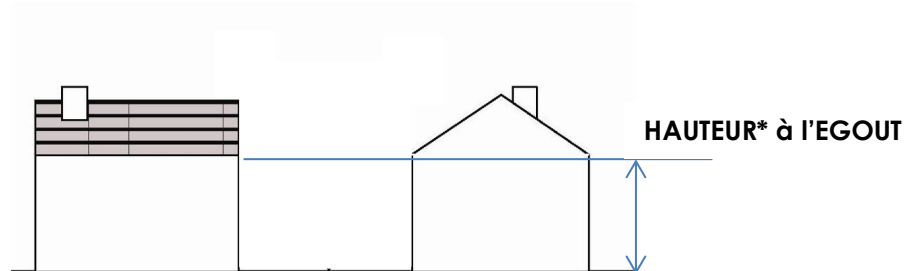


# ZONE Uc: écarts et hameaux

## HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

La hauteur\* est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

(Illustration à caractère explicatif):



La hauteur\* des constructions\* ne doit pas excéder 7 m.

## EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS\*

L'emprise au sol\* des constructions\* nouvelles est fixée à un maximum de 30% de l'unité foncière.

## **QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE**

Les constructions\* nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions\* neuves, des extensions et aménagement\* des constructions\* existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet suisse, chalet canadien, chalet savoyard, mas provençal...).

**Pour les éléments bâtis à préserver et à mettre en valeur repérés** sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre III du présent règlement :

- îlots de bâti vernaculaire
- éléments de petit patrimoine
- bâti remarquable

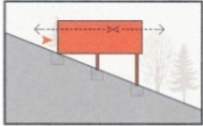

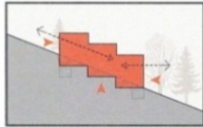

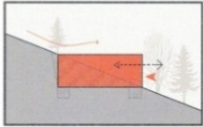

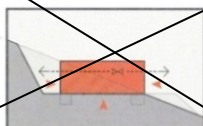

## TOPOGRAPHIE

Les constructions\* nouvelles, l'aménagement et l'extension\* des constructions\* existantes devront être conçues de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel\*.

# ZONE Uc: écarts et hameaux

CONSTRUIRE ET AMENAGER DANS UN PARC NATUREL REGIONAL 17

3 attitudes où la construction s'adapte au terrain

<b>SE SURÉLEVER DU SOL en porte-à-faux ou perché sur des pilotis</b>	<b>AVANTAGES</b> respect du terrain naturel / impact minimum volume faible des déblais dégagement des vues / prise d'altitude ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes espace résiduel utilisable adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes	Ce qui est attendu
	VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS 	
<b>CONTRAINTES</b> accès direct limité / accès au terrain plus complexe technicité ou coût éventuel du système porteur exposition au vent volumétrie éventuelle		
<b>ACCOMPAGNER LA PENTE en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison</b>	<b>AVANTAGES</b> respect du terrain naturel volume des déblais ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes accès directs multiples possibles à tous les niveaux	Ce qui est interdit
	VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS 	
<b>CONTRAINTES</b> circulation intérieure		
<b>S'ENCASTRER s'enterrer, remblai et déblai</b>	<b>AVANTAGES</b> respect du terrain naturel impact visuel faible / volumétrie isolation thermique / exposition au vent l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité/accessibilité) intimité éventuelle	Ce qui est interdit
	VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS 	
<b>CONTRAINTES</b> volume des déblais / remblais accès direct limité / accès au terrain plus complexe ouverture et cadrage limités des vues / orientation		
<b>déplacer le terrain poser à plat sur un terrassement</b>	<b>AVANTAGES</b> accès direct et accessibilité au terrain ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes	Ce qui est interdit
	VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS 	
<b>CONTRAINTES</b> non respect du terrain naturel impact visuel / volumétrie du terrain remanié volume des déblais / remblais création d'ouvrage de soutènement / instabilité des talus et remblais Sauf cas exceptionnel, cette solution n'est pas à retenir. Elle accompagne souvent la construction de maisons, non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'enrochements ou de murs de soutènement de grande hauteur, pour la stabilisation des talus, qui dénaturent le paysage. D'une manière générale, la construction de soutènements de plus de 1 niveau est à éviter.		

Pour avoir un accès de plain-pied (entrée ou pièces principales ayant un accès extérieur direct) la construction\* ne doit pas exiger la mise en place d'un talus de terre excédant 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel\* avant construction.

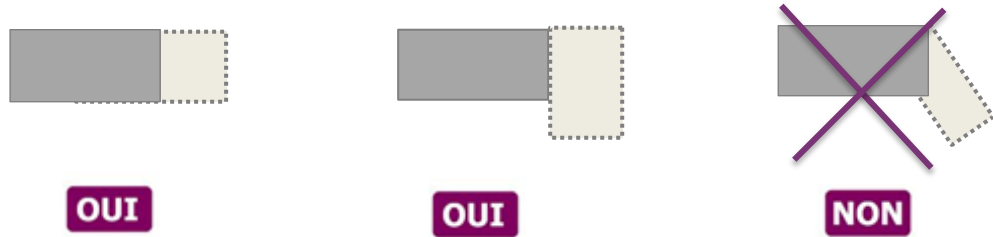
## VOLUME

L'implantation des constructions\* devra être perpendiculaire ou parallèle aux lignes structurantes existantes (voie, courbe de niveau...).

Il sera recherché une simplicité de volume. Les typologies particulières (arcades, colonnades, ... ) sont interdites.

# ZONE Uc: écarts et hameaux

Les aménagements et extensions\* d'un bâti existant devront respecter les caractéristiques principales des volumes et de l'ordonnance des édifices. Les ajouts de volume devront être réalisés soit en prolongement de l'existant, soit perpendiculaire.



## ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS\*

Les dispositions du présent règlement présentées ci-après peuvent être écartées, sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié :

- dans le cas d'utilisation de matériaux renouvelables,
- dans le cas de mise en place des techniques d'économie d'énergie évitant l'émission de gaz à effet de serre
- dans le cas de mise en place des techniques de production des énergies renouvelables,
- dans le cas de mise en place de techniques pour faciliter la retenue des eaux pluviales

### **Toiture**

En ce qui concerne la couverture, la couleur des matériaux employés doit se rapprocher de la tuile de couleur rouge vieillie. Le rouge, le noir et les couleurs panachées sont interdites.

Pour les constructions annexes\* et les extensions\* des constructions\* existantes : Dans le cas d'adjonction à une construction\*, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction\* principale.

Dans le cas de toiture terrasse, elles doivent faire l'objet d'un traitement (volumes, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion paysagère dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

### **Parements extérieurs**

Les différents murs des bâtiments et les menuiseries doivent présenter un aspect et une couleur s'inspirant de ceux et celles des bâtiments environnants.

Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

# ZONE Uc: écarts et hameaux

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit tels que briques creuses, carreaux de plâtres, moellons...

## QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions\* existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées de haies végétales diversifiées d'essences locales doublées ou non de grillage ou de murets maçonnés d'une hauteur inférieure à 0.20 m. et surmontés d'un grillage.

La haie végétale sera composée d'essences locales variées parmi la liste d'espèces locales en annexe du présent règlement. Les haies végétales seront composées d'au moins 3 espèces choisies, dont au moins deux à feuilles caduques.



**NON**

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.

La clôture devra être conçue de manière à permettre le passage de la petite faune par des passages prévus à cet effet dans les murets maçonnés ou le grillage ou la pose du grillage surélevé de 5 à 10cm du sol



Exemples des percements dans les clôtures perméables à la faune

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

# *ZONE Uc: écarts et hameaux*

Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement. Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux. Les enduits seront réalisés avec une finition soignée et non grossière.

## **ESPACES VEGETALISES**

Chaque opération doit prévoir des espaces végétalisés quelle que soit la taille de la parcelle. Ces espaces végétalisés pourront prendre la forme : espace libre de pleine terre, surface au sol végétalisée, toitures et murs végétalisés...

**L'ensemble des espaces végétalisés de pleine terre doivent représenter au minimum 50% de la surface de l'unité foncière**, sauf pour les projets d'équipements collectifs et services publics. Cet espace végétalisé devra majoritairement être réalisé d'un seul tenant permettant un usage d'agrément et de faire des plantations. Ils doivent être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres, arbustes...) d'essences végétales variées préférentiellement locales. La plantation d'espèces invasives (recensée en annexe du présent règlement) est interdite.

## **PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET DURABILITE DES BATIMENTS**

Les constructions\* nouvelles s'inscriront dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre le gaspillage des ressources. Ainsi, les nouvelles constructions\* pourront :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions\* et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Deux places par logement doivent être prévues sur la parcelle.

Les aires de stationnement devront être réalisées en priorité avec des matériaux perméables (du gravier, des pavés d'infiltration, des pavés gazonnés, ...).

## **3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **DESSERTE VIAIRE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

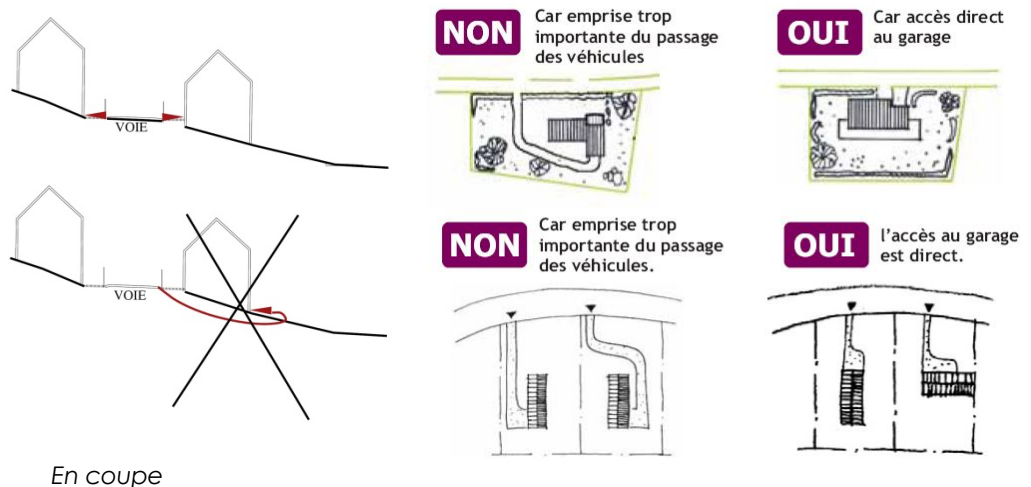
# ZONE Uc: écarts et hameaux

Cette voie devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la circulation des engins de collecte des déchets de la sécurité des usagers de la voie publique.

Les accès automobiles (portails, portes de garage etc. ...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement\* ou, en cas d'impossibilité technique ou d'utilisation d'un dispositif de portail automatique, être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

**Pour les constructions\* nouvelles**, l'accès des véhicules depuis la voie à la construction\* doit présenter le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains pente (linéaire, mur de soutènement...). L'implantation de la construction\* doit privilégier un accès le plus direct possible au garage ou à l'aire de stationnement, sauf pour les constructions\* **aléa faible (zones urbanisées) de ruissellement de versant où l'accès par l'aval doit être privilégié.**

Illustration schématique de la règle (illustration à caractère explicatif):



**Pour les constructions\* nouvelles**, l'accès des véhicules depuis la voie doit être aménagé de manière à éviter de diriger les eaux de ruissellement sur la voie. L'eau doit être principalement détournée vers la parcelle, ou ralentie et rejetée graduellement dans le milieu récepteur.

Par exemple :

- Réduire la pente de l'allée au minimum possible

# *ZONE Uc: écarts et hameaux*

- Profiler l'entrée pour qu'elle soit convexe afin de diriger l'eau vers le terrain, sur les côtés de l'allée ou au bout de celle-ci vers des sols perméables
- Réaliser un caniveau de captage des eaux de ruissellement à la base de l'entrée sur la parcelle (installation d'un caniveau avec grillage par exemple) ...

## **RESEAUX**

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction\* ou installation nouvelle qui, par sa destination\*, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toute construction\* ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

#### **Eaux usées :**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction\* ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions\* ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

**Dans les secteurs repérés sur le règlement graphique, non desservis par les réseaux et où des risques faibles de glissement de terrains sont identifiés les eaux usées après traitement doivent impérativement être rejetées hors de la zone de risque de glissement.**

#### **Eaux pluviales :**

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour :

- limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...). Les aires de stationnement en surface, lorsqu'elles ne sont pas aménagées sur des constructions\*, seront traitées en matériaux perméables.
- assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

# *ZONE Uc: écarts et hameaux*

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et indiqués sur la demande de permis de construire.

**Dans les secteurs repérés sur le règlement graphique, non desservis par les réseaux et où des risques faibles de glissement de terrains sont identifiés, l'excès de ruissellement des eaux pluviales doivent impérativement être rejetées hors de la zone de risque de glissement.**

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie sont vivement encouragés pour minimiser la consommation d'eau potable.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## **GESTION DES DECHETS :**

Il devra être prévu pour tout type de construction\* un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

## **RESEAUX CABLES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Le raccordement des constructions\* aux réseaux câblés (électricité) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Toute construction\* nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

# ZONE Ui : zone d'activités

## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI

### 1. DESTINATION\* DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

**Dans les secteurs concernés par l'existence de risques naturels**, repérés sur le règlement graphique, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques naturels, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant au Titre I du présent règlement définissant les conditions spéciales concernant les risques naturels (art. R151-31 et R151-34).

**Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue** repérées sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre II du présent règlement.

#### LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux

Les affouillements\* ou exhaussements\* des sols :

- Sauf s'ils sont liés à des travaux de construction\* admis dans la zone.
- Sauf s'ils sont liés à des travaux ou aménagement de nature à réduire les risques naturels ou d'infrastructures de desserte.

#### LES CONSTRUCTIONS\* INTERDITES

En zone Ui, sont interdites :

- Les constructions\* destinées aux exploitations agricoles et forestières
- Les constructions\* destinées à l'habitat, à l'exception de celles autorisées sous conditions ci-après (Cf. *les usages et affectations du sol autorisées mais soumises à conditions particulières*)
- Les constructions\* nouvelles relevant des commerces et activités de service.

En zone Uia, sont interdites :

- Les constructions\* destinées aux exploitations agricoles et forestières
- Les constructions\* destinées à l'habitat
- Les constructions\* nouvelles relevant des commerces et activités de service.

# ZONE Ui : zone d'activités

En zone Uic, sont interdites:

- Les constructions\* destinées aux exploitations agricoles et forestières
- Les constructions\* destinées à l'habitat
- Les constructions\* relevant des activités des secteurs secondaires ou tertiaires

## LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- En seule zone Ui,
  - o Les constructions\* nouvelles d'habitat sont autorisées si cette construction\* est intégrée au volume d'une construction\* destinée à des activités des secteurs secondaires ou tertiaires et si la surface de plancher\* de la construction\* à destination\* d'habitat est inférieure à 100m<sup>2</sup> et représente moins de 50% de la surface de la construction\* destinée à des activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

Lorsque par sa volumétrie ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-après, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de la volumétrie de cet immeuble avec ces règles, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou la volumétrie de l'immeuble.

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

Les constructions\* nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement\* de la voie de desserte de la construction\*.

Un recul des constructions\* d'un minimum de 20 m est imposé par rapport à l'alignement\* de la RD1075.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\*

La construction\* nouvelle peut s'implanter en limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire 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 être inférieure à 5m.

# *ZONE Ui : zone d'activités*

## **HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\***

La hauteur\* maximale des constructions\* par rapport au sol naturel est fixée à 12 m hors tout. Cette règle ne s'applique pas aux constructions\*, travaux ou ouvrages unidimensionnels de faible emprise au sol\*, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes (par exemple : pylônes, silo, éoliennes...).

## **EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS\***

En Ui :

L'emprise au sol\* maximale des constructions\* est fixée à 70% de l'unité foncière.

En Uia :

L'emprise au sol\* maximale des constructions\* est fixée à 15% de l'unité foncière.

En Uic

L'emprise au sol\* maximale des constructions\* est fixée à 30% de l'unité foncière.

## **QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE**

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.

## **TOPOGRAPHIE**

Les constructions\* nouvelles, l'aménagement et l'extension\* des constructions\* existantes devront être conçues de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel\*.

## **VOLUME**

L'implantation des constructions\* devra être perpendiculaire ou parallèle aux lignes structurantes existantes (voie, courbe de niveau...).

Il sera recherché une simplicité de volume.

## **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS\***

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles. Les bâtiments seront de teinte foncée.

## **QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires et les climatiseurs seront implantées de manière à ne pas être visibles de la RD1075 et de la RD40. Tout dépôt ou stockage de matériels ou de matériaux est interdit entre le ou les bâtiments et la limite de l'alignement\* le long de la RD1075 et le long de la RD40. Ces dépôts et stockage devront être organisés à l'arrière du bâtiment.

# *ZONE Ui : zone d'activités*

## **CLOTURES**

Les clôtures, si elles existent, seront constituées :

- D'une haie d'essences locales variées éventuellement doublé d'une grille ou grillage ou d'un muret d'une hauteur maximum de 40cm surmonté d'une grille ou d'un grillage
- Les haies mono spécifiques sont interdites.
- La haie végétale sera composée d'essences locales variées parmi la liste d'espèces locales en annexe du présent règlement. Les haies végétales seront composées d'au moins 3 espèces choisies, dont au moins deux à feuilles caduques.
- La clôture devra être conçue de manière à permettre le passage de la petite faune par des passages prévus à cet effet dans le grillage ou la pose du grillage surélevé de 5 à 10cm du sol

## **ENSEIGNES**

Les graphismes publicitaires doivent composés avec le dessin de la façade.

## **ESPACES VEGETALISES**

Chaque opération doit prévoir des espaces végétalisés quelle que soit la taille de la parcelle. L'ensemble de ces espaces végétalisés doit représenter au minimum 20% de la surface de l'unité foncière. Parmi ces 20% d'espaces végétalisés, il est demandé un minimum de 80% d'espaces verts de pleine terre ; les 20% restants peuvent être modulés avec des surfaces éco-aménageables (espaces verts sur dalles, toitures ou terrasses végétalisées, aires de stationnement traitées en surfaces perméables (gravier, pavé drainant ou à joints engazonnés...)...)

Ces espaces non bâtis et non concernés par des aires de stationnement, la circulation des véhicules et le stockage des matériaux doivent être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres, arbustes...) d'essences locales. Ces espaces libres de toute construction\* doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnements comportant plus de 4 emplacements doivent être arborées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale au moins pour 50 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.

Pour les parcelles situées le long de la RD1075, les espaces végétalisés seront en priorité disposés entre la RD1075 et le bâtiment. Ces espaces libres de toute construction\* devront être paysagés et plantés à raison d'un arbre pour 70 m<sup>2</sup>.

Les plantations, arbres et arbustes privilégieront les essences locales (prunellier, prunier sauvage, noisetier, sorbier, sureau...). La plantation d'espèces invasives (recensée en annexe du présent règlement) est interdite.

# *ZONE Ui : zone d'activités*

## **PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET DURABILITE DES BATIMENTS**

Les constructions\* nouvelles s'inscriront dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre le gaspillage des ressources. Ainsi, les nouvelles constructions\* pourront :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions\* et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les parcelles situées le long de la RD1075, les aires de stationnements ne pourront pas être aménagées dans la marge de recul\* entre la ou les constructions\* et la limite de l'alignement\*.

Pour les aires de stationnement comptant plus de 4 places, une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements et plantations compris doit être prévue.

Les aires de stationnement devront être réalisées en majorité avec des matériaux perméables (du gravier, des pavés d'infiltration, des pavés gazonnés...)

## **3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **DESSERTE VIAIRE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la collecte des déchets.

Les accès automobiles (portails, portes de garage etc. ...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement\* ou, en cas d'impossibilité technique ou d'utilisation d'un dispositif de portail automatique, être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

# *ZONE Ui : zone d'activités*

## **RESEAUX**

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction\* ou installation nouvelle qui, par sa destination\*, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toute construction\*, travail, ouvrage ou installation dont la destination\* ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### **GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT**

Toute construction\* ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

#### **Eaux usées :**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction\* ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif pourra être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

#### **Eaux pluviales :**

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour :

- limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...). Les aires de stationnement en surface, lorsqu'elles ne sont pas aménagées sur des constructions\*, seront traitées en matériaux perméables.
- assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public, dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et indiqués sur la demande de permis de construire.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie sont vivement encouragés pour minimiser la consommation d'eau potable.

# *ZONE Ui : zone d'activités*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## **GESTION DES DECHETS :**

Les lieux de stockage des déchets seront intégrés aux bâtiments.

Des locaux annexes\* pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Le cas échéant, ces locaux seront dimensionnés en fonction du type de déchets produits et du système de collecte. Ils feront l'objet d'un traitement paysager.

## **RESEAUX CABLES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Le raccordement des constructions\* aux réseaux câblés (électricité, téléphonie...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Toute construction\* nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

***TITRE V -  
DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
AUX ZONES À  
URBANISER***

---

# Zones AU indicées

## 1. AU1\_DESTINATION\* DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

**Dans les secteurs concernés par l'existence de risques naturels**, repérés sur le règlement graphique, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques naturels, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant au Titre I du présent règlement définissant les conditions spéciales concernant les risques naturels (art. R151-31 et R151-34).

### LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes et les dépôts de toute nature

Les installations classées\* nouvelles soumises à autorisation

### LES CONSTRUCTIONS\* INTERDITES

Les constructions\* à destination\* d'exploitation agricole et forestière

Les constructions\* à destination\* des secteurs secondaires ou tertiaires à usage industriel

Les constructions\* à destination\* de commerces et activités de service à usage de commerce de gros

Dans les secteurs couverts par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation, les constructions\* et installations ne répondant pas aux principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation correspondant à chacun des secteurs (OAP n°1, 3 et 4)

### LES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**Les installations classées\* soumises à enregistrement** sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et qu'elles soient compatibles avec l'habitat.

**Les affouillements\* ou exhaussements\* des sols** sont autorisés s'ils sont liés à des travaux de construction\* admis dans la zone ou s'ils sont liés à des travaux ou aménagement de nature à réduire les risques naturels ou d'infrastructures de desserte ou de stationnement.

### LES CONSTRUCTIONS\* AUTORISEES MAIS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions\* ne peuvent être autorisées qu'à la condition de la réalisation d'une opération d'ensemble\* pour les zones AU ci-dessous dans le règlement graphique :

- zone AUa rue de la Roue à Aube
- zone AUb à Prailles

# Zones AU indicées

Les constructions\* sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics nécessaires pour la zone AUc, rue de la roue à Aube . Dans cette zone AUc, seuls l'aménagement\*, l'extension\* des constructions\* existantes (dans une limite de 20% de l'emprise au sol\* existante à la date d'approbation du PLU) et la création d'annexes\* sont autorisées sans réalisation d'équipements publics supplémentaires, à condition que la destination\* des constructions\* soit inchangée.

Dans toutes les zones AU indicées, les constructions\* à destination\* de commerces et activités de services sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées en rez-de-chaussée d'une construction\* à destination\* d'habitation.

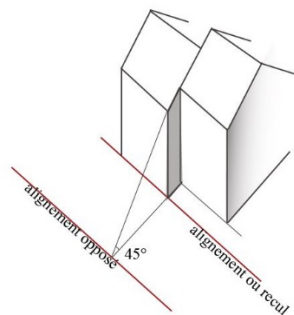
Dans les opérations de plus de 6 logements ou comportant plus de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher\* affectée à l'habitation, il sera fait obligation de réaliser au minimum 30% de logements sociaux.

## 2. AU2\_CHARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

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

Les constructions\* nouvelles peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement\* de la voie à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point le plus proche de l'alignement\* opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sauf les piscines privées découvertes qui doivent être implantées à une distance des voies et emprises publiques au moins égale à 2.5m.



Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz seront implantés à l'alignement\* de la voie nouvelle et intégrés soit dans les bâtiments soit aux clôtures.

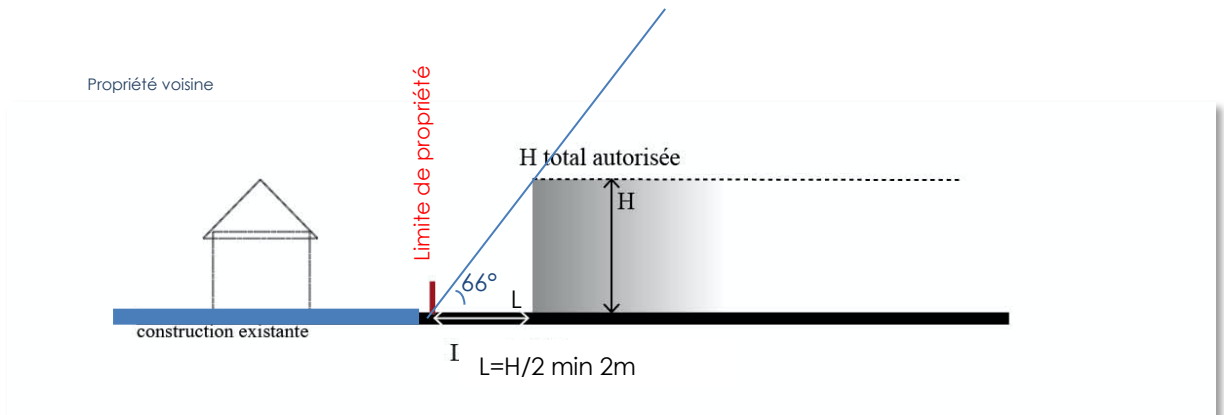
# Zones AU indicées

## IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\*

En zone AUa et AUc :

À moins que la construction\* soit édifiée en limite de propriété, les constructions\* doivent s'implanter en retrait selon la marge de recul\* définie en fonction de la hauteur\* de la construction\* au point le plus proche de la limite séparative\*.

Le recul est alors au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 2 m, soit  $L = H/2$ .

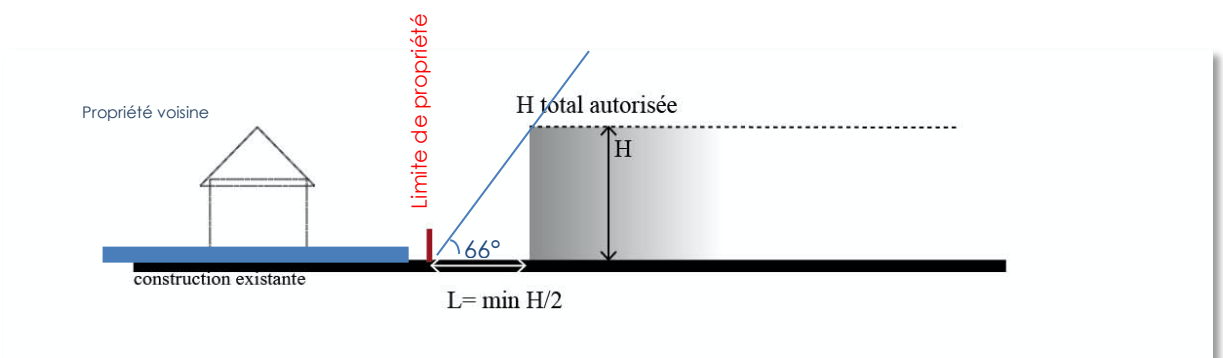


Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2 m des limites de propriétés aboutissant à l'espace de desserte.

En zone AUb :

Les constructions\* doivent s'implanter en retrait selon la marge de recul\* définie en fonction de la hauteur\* de la construction\* au point le plus proche de la limite séparative\*.

Le recul est alors au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 2 m, soit  $L = H/2$ .

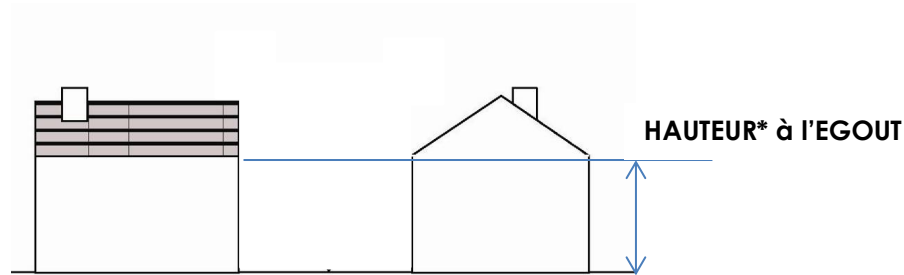


Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2 m des limites de propriétés aboutissant à l'espace de desserte.

# Zones AU indicées

## HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

La hauteur\* est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.



En AUa et AUc ::

La hauteur\* des constructions\* ne doit pas excéder 10 m.

En AUb:

La hauteur\* des constructions\* ne doit pas excéder 7 m.

## **QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE**

Les constructions\* nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions\* nouvelles, devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet suisse, chalet canadien, chalet savoyard, mas provençal...).

## VOLUME

Il sera recherché une simplicité de volume.

L'implantation des constructions\* devra être perpendiculaire ou parallèle aux lignes structurantes existantes (voie, courbe de niveau...).

Il sera recherché une simplicité de volume. Les typologies particulières (arcades, colonnades, ...) sont interdites.

## ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS\*

Les dispositions du présent règlement présentées ci-après peuvent être écartées, sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée:

- dans le cas d'utilisation de matériaux renouvelables,
- dans le cas de mise en place des techniques d'économie d'énergie évitant l'émission de gaz à effet de serre
- dans le cas de mise en place des techniques de production des énergies renouvelables,

# Zones AU indicées

- dans le cas de mise en place de techniques pour faciliter la retenue des eaux pluviales

## **Toiture**

La ligne de faîtage des toitures des constructions\*, si elles existent, sera dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. La pente du toit sera égale ou supérieure à 60%.

Dans le cas de toiture terrasse, leur traitement doit garantir une bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés.

En ce qui concerne la couverture, la couleur des matériaux employés doit se rapprocher de la tuile de couleur rouge vieillie. Le rouge, le noir et les couleurs panachées sont interdites. La couverture sera en tuile plates.

Les tuiles canal, romaines, à emboîtement ou à glissement sont interdites.

## **Aspect extérieur**

Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient. L'emploi à nu des matériaux destiné à être recouvert est interdit.

Les différents murs des bâtiments et les menuiseries doivent présenter un aspect et une couleur s'inspirant de ceux et celles des bâtiments environnants.

## **QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **CLOTURES**

Les clôtures, si elles existent, seront constituées de haies végétales diversifiées d'essences locales doublées ou non de grillage ou de murets maçonnés d'une hauteur inférieure à 0.20 m. et surmontés d'un grillage doublés d'une haie.

La haie végétale sera composée d'essences locales variées parmi la liste d'espèces locales en annexe du présent règlement. Les haies végétales seront composées d'au moins 3 espèces choisies, dont au moins deux à feuilles caduques.



Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.

La clôture devra être conçue de manière à permettre le passage de la petite faune par des passages prévus à cet effet dans les murets maçonnés ou le grillage ou la pose du grillage surélevé de 5 à 10cm du sol

# Zones AU indicées



Exemples des percements dans les clôtures perméables à la faune

Un mur d'une hauteur comprise entre 1,50 et 1,80 m peut toutefois être érigé en alternance haie végétale/clôture pleine à condition de respecter la proportion ci-après sur le linéaire total clôturé de la parcelle : 2/3 haie végétale, 1/3 clôture pleine. Les portails sont comptabilisés dans la clôture pleine.

Illustration de la règle : (Illustration à caractère explicatif):



Sauf le long de la RD1075, le long de laquelle la longueur du mur n'est pas limitée.

Néanmoins, le mur sera implanté en retrait de l'alignement\* et devra être assorti d'une plantation (bosquets fleuris, plante grimpante par exemple) entre l'alignement\* et le mur.

Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement. Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux. Les enduits seront réalisés avec une finition soignée et non grossière.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

Les coffrets techniques doivent être intégrés soit dans une clôture pleine (de type mur maçonné par exemple) ou dans les constructions\*.

Un local pour poubelle obligatoirement commun à plusieurs constructions\* doit être intégré dans un bâtiment ou dans un clos, couvert ou non implanté à l'alignement\* du parcellaire.

# Zones AU indicées

## ESPACES VEGETALISES

Chaque opération doit prévoir des espaces végétalisés qui pourront prendre la forme d'espace libre de pleine terre, surface au sol végétalisée, toitures et murs végétalisés...

**En zone AUa et AUc, l'ensemble des espaces végétalisés de pleine terre doit représenter au minimum 20% de la surface de l'unité foncière,**

**En zone AUb, l'ensemble des espaces végétalisés de pleine terre doit représenter au minimum 30% de la surface de l'unité foncière,** sauf pour les projets d'équipements collectifs et services publics.

Cet espace végétalisé devra majoritairement être réalisé d'un seul tenant permettant un usage d'agrément et de faire des plantations. Ils doivent être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres, arbustes...) d'essences végétales variées préférentiellement locales. La plantation d'espèces invasives (recensée en annexe du présent règlement) est interdite.

Les aires de stationnement en surface et non couverte comportant plus de quatre emplacements devront être plantées et paysagées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

## PERFORMANCES ENERGETIQUES

Les formes de bâtiments seront plutôt compactes avec des volumes simples.

Les constructions\* privilégieront une double exposition des logements pour exploiter le mieux l'énergie solaire (chaleur/éclairage naturel) et la ventilation naturelle.

Les ouvertures des façades privilégieront les expositions, Sud, Sud-Sud/Ouest et le Sud /Sud-Est.

Les façades Sud et Ouest seront protégées des rayonnements d'été par la plantation d'espèces arborescentes à feuilles caduques et/ou de protections solaires.

L'éclairage public et des parties privatives devra être conçu en recherchant la meilleure efficacité lumineuse (rapport entre le flux lumineux émis et sa puissance consommée) et en adaptant l'éclairage aux usages réels : détecteur de présence, niveau d'éclairage, éclairage naturel grâce aux surfaces vitrées...).

## STATIONNEMENT

### **Stationnement des véhicules :**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions\* et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

# Zones AU indicées

Les aires de stationnement extérieures devront être réalisées en priorité avec des matériaux perméables (du gravier, des pavés d'infiltration, des pavés gazonnés...).

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

## **Nombre d'emplacements :**

### **Construction\* à destination\* d'habitat :**

Pour les logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement

Il sera aménagé 2 places de stationnement par logement dont une sera couverte.

Pour les opérations d'ensemble\* comportant plus de 10 logements, il sera réalisé, en outre, un nombre d'emplacements supplémentaires au minimum égal à 15% du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu conformément aux normes suivantes :

- 2 m<sup>2</sup> ou 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

## **3. AU3\_EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **DESSERTE VIAIRE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cette voie devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

Les accès automobiles (portails, portes de garage etc. ...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement\* ou, en cas d'impossibilité technique ou d'utilisation d'un dispositif de portail automatique, être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

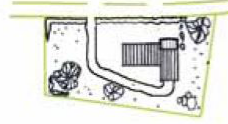
# Zones AU indicées

L'accès des véhicules depuis la voie à la construction\* ou à l'aire de stationnement doit présenter le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains pente (linéaire, mur de soutènement...)

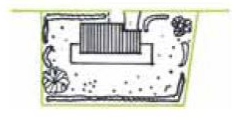
L'implantation de la construction\* doit privilégier un accès le plus direct possible au garage ou à l'aire de stationnement,

Les zones AUa et AUC sont desservies par la rue de la Roue à Aube à réaménager

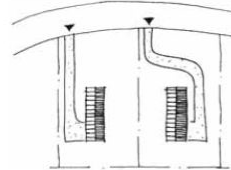
**NON** Car emprise trop importante du passage des véhicules



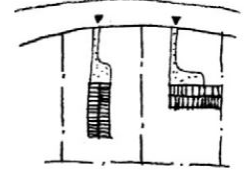
**OUI** Car accès direct au garage



**NON** Car emprise trop importante du passage des véhicules.



**OUI** l'accès au garage est direct.



En zone AUa : La desserte viaire sera aussi organisée à partir d'une voie structurante de l'opération qui sera raccordée à ses deux extrémités au réseau de rues existantes. La voie sera traitée en « voie apaisée » avec pour principe une emprise de la chaussée partagée piéton/voiture.

Les voies en impasse pourront ponctuellement être autorisées pour desservir plusieurs constructions\* à condition que cet espace soit traité en espace commun collectif multifonctionnel (aire de stationnement limitée, paysagement, espace récréatifs...)

En zone AUb : La desserte viaire sera organisée à partir de la voie nouvelle publique à prolonger jusqu'au chemin de Prailles. Une desserte interne de l'opération sera également créée pour desservir les parcelles en profondeur. Cet espace sera traité en espace commun collectif multifonctionnel (aire de stationnement limitée, paysagement, espace récréatifs...)

## RESEAUX

### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction\* ou installation nouvelle qui, par sa destination\*, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### ASSAINISSEMENT

**Eaux usées** : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction\* ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

# Zones AU indicées

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour :

- limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...). Les aires de stationnement en surface, lorsqu'elles ne sont pas aménagées sur des constructions\*, seront traitées en matériaux perméables.
- assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et indiqués sur la demande de permis de construire.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie sont vivement encouragés pour minimiser la consommation d'eau potable.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## **GESTION DES DECHETS :**

- Optimiser les plans de masse pour limiter les déplacements et notamment les circuits de collecte des déchets
- Organiser la gestion des déchets en points de regroupement pour les ordures ménagères avec un traitement paysager adapté.
- Réduire significativement la proportion de déchets fermentescibles dans la part des ordures ménagères en promouvant le compostage, à proximité des jardins privés (composteurs individuels ou collectifs)

## **CABLES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Le raccordement des constructions\* aux réseaux câblés (électricité) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Toute construction\* nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions\* au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

*TITRE VI -  
DISPOSITIONS  
APPLICABLES À  
LA ZONE  
AGRICOLE*

---

# ZONE A : agricole

## 1. A1\_DESTINATION\* DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

**Dans les secteurs concernés par l'existence de risques naturels**, repérés sur le règlement graphique, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques naturels, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant au Titre I du présent règlement définissant les conditions spéciales concernant les risques naturels (art. R151-31 et R151-34).

**Dans le périmètre concerné par le PERI**, toute occupation ou utilisation des sols doit être compatible avec les dispositions du règlement du PERI joint en annexe du PLU.

**Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue** repérées sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre II du présent règlement.

**Pour les éléments bâtis à préserver et à mettre en valeur repérés** sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre III du présent règlement :

- îlots de bâti vernaculaire
- éléments de petit patrimoine
- bâti remarquable

### LES CONSTRUCTIONS\* AUTORISEES

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 sont autorisées en zone A.

Les constructions\* et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lesquelles elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions\*, installations, extensions\* ou annexes\* aux bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU : Ces constructions\* peuvent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, ou d'une extension\* limitée dans les conditions définies ci-dessous, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages:

# ZONE A : agricole

## **Hors éléments de patrimoine identifiés :**

- les extensions\* des constructions\* à usage d'habitations sont autorisées si l'emprise au sol\* avant travaux est supérieure à 50m<sup>2</sup>, et dans une limite d'emprise au sol\* après travaux de la construction\* à 200 m<sup>2</sup>, et à condition que la destination\* de la construction\* soit inchangée

- la création d'annexe\* aux habitations existantes est autorisée dans la limite d'une surface de plancher\* maximum cumulée à 30m<sup>2</sup>(hors bassin de la piscine). Les annexes\* seront implantées à moins de 20 m de l'habitation existante et limitées à une hauteur\* de 3.5m.

Les abris d'animaux parqués dans l'unité foncière considérée et d'une emprise au sol\* maximum à 20m<sup>2</sup> et d'aspect bois naturel.

## **Dans les secteurs d'éléments de patrimoine identifiés :**

-à condition de respecter les règles définies en matière de caractéristique urbaine, architecturale environnementale et paysagère ci-après et les règles du Titre III du présent règlement :

- les extensions\* des constructions\* à usage d'habitations sont autorisées si l'emprise au sol\* avant travaux est supérieure à 50m<sup>2</sup>, et dans une limite d'emprise au sol\* après travaux de la construction\* à 200 m<sup>2</sup>, et à condition que la destination\* de la construction\* soit inchangée
- la création d'annexe\* aux habitations existantes est autorisée dans la limite d'une surface de plancher\* maximum cumulée à 30m<sup>2</sup>(hors bassin de la piscine). Les annexes\* seront implantées à moins de 30 m de l'habitation existante et limitées à une hauteur\* de 3.5m.

Les constructions\* identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article R151-23 peuvent faire l'objet d'un changement de destination\*, soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers dès lors que ce changement de destination\* ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## **2. A2\_CHARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue** repérées sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre II du présent règlement.

# ZONE A : agricole

Pour les éléments bâtis à préserver et à mettre en valeur repérés sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre III du présent règlement :

- îlots de bâti vernaculaire
- éléments de petit patrimoine
- bâti remarquable

## **VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\***

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessous, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces règles, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX VOIES DE DESSERTE**

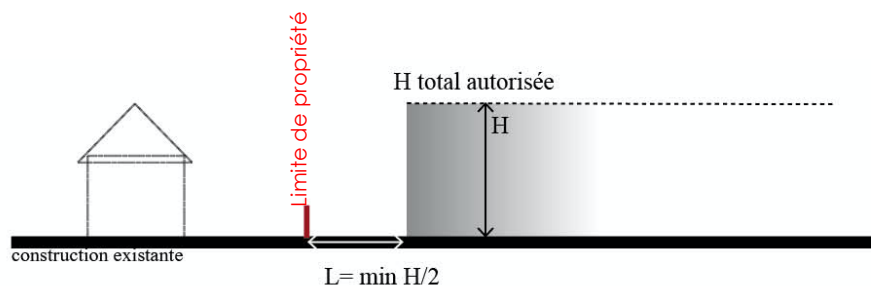
La distance entre une construction\* nouvelle et la voie ne pourra pas être inférieure à 5 mètres.

### **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Les constructions\* devront s'implanter en retrait des limites séparatives\*. La distance entre une construction\* et les limites séparatives\* de propriété ne pourra pas être inférieure :

- o à 8 mètres pour les constructions\* à usage agricole\* et forestière
- o pour les constructions\* à usage d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU : les constructions\* doivent s'implanter en retrait des limites séparatives\* selon la marge de recul\* définie en fonction de la hauteur\* de la construction\* au point le plus proche de la limite séparative\*.

Le recul est alors au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 m, soit  $L = H/2$ .



### **HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\***

La hauteur\* totale maximale des constructions\* nouvelles est limitée à 12 mètres.

# ZONE A : agricole

Cette règle ne s'applique pas aux constructions\*, travaux ou ouvrages unidimensionnels de faible emprise au sol\*, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes (pylônes, silo, éoliennes...).

## **Pour les constructions\* à vocation d'habitat déjà existantes à la date d'approbation du PLU :**

La hauteur\* maximale des constructions\* est limitée à la hauteur\* de la construction\* existante.

Les annexes\* sont limitées à une hauteur\* de 3.5 m.

## **EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS\***

Pour les constructions\* d'habitation :

- annexes\* des habitations existantes : l'emprise au sol\* cumulée est fixée à 30m<sup>2</sup> (hors bassin de piscine)
- extension\* des constructions\* existantes à la date d'approbation du PLU : l'emprise au sol\* après travaux de la construction\* est limitée à 200 m<sup>2</sup>

Pour les bâtiments dont le changement de destination\* est autorisé, l'emprise au sol\* des constructions\* est limitée à l'emprise au sol\* de la construction\* existante à la date d'approbation du PLU

## **QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE**

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet suisse, chalet canadien, chalet savoyard, mas provençal...).

## **TOPOGRAPHIE**

Les constructions\* nouvelles, l'aménagement et l'extension\* des constructions\* existantes devront être conçues de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel\*.

Pour avoir un accès de plain-pied (entrée ou pièces principales ayant un accès extérieur direct) la construction\* ne doit pas exiger la mise en place d'un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel\* avant construction.

Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction\* s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié.

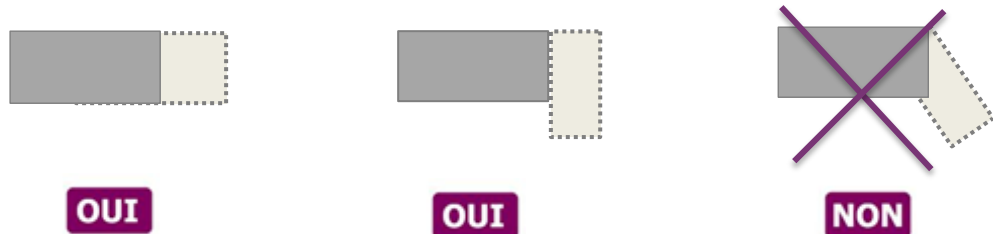
## **VOLUME**

L'implantation des constructions\* devra être perpendiculaire ou parallèle aux lignes structurantes existantes (voie, courbe de niveau...).

# ZONE A : agricole

Il sera recherché une simplicité de volume. Les typologies particulières (arcades, colonnades, ... ) sont interdites.

Les aménagements et extensions\* d'un bâti existant devront respecter les caractéristiques principales des volumes et de l'ordonnance des édifices. Les ajouts de volume devront être réalisés soit en prolongement de l'existant, soit perpendiculaire.



## PAREMENTS EXTERIEURS

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les hangars agricoles seront de teintes sombres ou dans la teinte naturelle pour les bardages non peints.

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) seront enduits.

## **QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### CLOTURES

Les clôtures, autre que celles à usage agricole, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions\* existantes sur la parcelle et les constructions\* avoisinantes.

Elles devront être à caractère végétal et seront composées d'au moins 3 espèces choisies parmi la liste d'espèces locales en annexe du présent règlement dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.

### ESPACES VEGETALISES

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou de service ainsi que les marges de recul\* imposées doivent être traités en espaces d'agrément paysagers et intégrant des plantations mixtes (arbres de haute tige, arbustes...) d'essences locales\*.

Ils seront plantés d'essences végétales variées préférentiellement locales. La plantation d'espèces invasives (et recensée en annexe du présent règlement) est interdite.

### PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET DURABILITE DES BATIMENTS

Les constructions\* nouvelles s'inscriront dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre le gaspillage des ressources.

Ainsi, les nouvelles constructions\* pourront :

# ZONE A : agricole

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions\* et installations autorisées dans la zone A doit être assuré en dehors de la voie publique sur l'unité foncière faisant l'objet du permis de construire.

### 3. A3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### DESSERTE VIAIRE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cette voie devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la circulation des engins de collecte des déchets, de la sécurité des usagers de la voie publique.

Les accès automobiles (portails, portes de garage etc. ...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement\* ou, en cas d'impossibilité technique ou d'utilisation d'un dispositif de portail automatique, être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

**Pour les constructions\* nouvelles**, l'accès des véhicules depuis la voie à la construction\* doit présenter le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains pente (linéaire, mur de soutènement...)

#### RESEAUX

##### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction\* ou installation nouvelle qui, par sa destination\*, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

# ZONE A : agricole

## GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT

Toute construction\* ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

### **Eaux usées :**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction\* ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions\* ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

**Dans les secteurs où des risques faibles de glissement de terrains sont identifiés, les eaux usées après traitement doivent impérativement être rejetées hors de la zone de risque de glissement.**

### **Eaux pluviales :**

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour :

- limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...). Les aires de stationnement en surface, lorsqu'elles ne sont pas aménagées sur des constructions\*, seront traitées en matériaux perméables.
- assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public, dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et indiqués sur la demande de permis de construire.

**Dans les secteurs où des risques faibles de glissement de terrains sont identifiés, l'excès de ruissellement des eaux pluviales doivent impérativement être rejetées hors de la zone de risque de glissement.**

# ZONE A : agricole

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie sont vivement encouragés pour minimiser la consommation d'eau potable.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## **RESEAUX CABLES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Le raccordement des constructions\* aux réseaux câblés (électricité) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Le raccordement des constructions\* au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

*TITRE VII :*  
*DISPOSITIONS*  
*APPLICABLES*  
*AUX ZONES*  
*NATURELLES ET*  
*FORESTIERES*

---

# ZONE N : naturelle et forestière

## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

### 1. DESTINATION\* DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

**Dans les secteurs concernés par l'existence de risques naturels**, repérés sur le règlement graphique, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques naturels, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant au Titre I du présent règlement définissant les conditions spéciales concernant les risques naturels (art. R151-31 et R151-34).

**Dans le périmètre concerné par le PERI**, toute occupation ou utilisation des sols doit être compatible avec les dispositions du règlement du PERI joint en annexe du PLU.

**Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue** repérées sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre II du présent règlement.

**Pour les éléments bâtis à préserver et à mettre en valeur repérés** sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre III du présent règlement :

- îlots de bâti vernaculaire
- éléments de petit patrimoine
- bâti remarquable

**En Npi1 et en Npi2**, sont interdites toutes activités à l'exception de celles nécessitées par l'exploitation et le contrôle du point d'eau et l'entretien de la zone (fauchage, débroussaillage...) sans produit chimique.

**En Npr1**, sont interdits :

- Les épandages souterrains ou superficiels d'eaux usées d'origine ménagère ou industrielle
- Les dépôts d'ordure ménagères, déchets industriels, immondices, détritiques et produits radioactifs et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux
- L'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides, de produits chimiques solubles ou onctueux et d'eaux usées de toute nature
- L'exploitation des eaux souterraines par forage ou puits
- L'exploitation de nouvelles carrières ainsi que l'extension de carrières anciennes
- Le creusement et le remblayage de toute excavation
- Et tout fait susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux

# ZONE N : naturelle et forestière

- les constructions\* de toute nature sauf sur une bande de 50 m de largeur en bordure du CD40 située en limite Est et du chemin rural situé en limite Sud du périmètre à condition que leurs eaux usées puissent être collectées par un réseau d'égouts à joint étanche.

**En Npr2**, sont interdits :

- Toute nouvelle construction\*, superficielle ou souterraine, ainsi que le changement de destination\* des bâtiments existants
- Les rejets des eaux usées d'origine domestique, industrielle ou agricole
- Les canalisations de transports d'eaux usées et de tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux
- Le stockage de tout produit susceptible de polluer les eaux : produits chimiques, fermentescibles y compris les stockages temporaires
- Les dépôts de déchets de tous types susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (organiques, chimiques, radioactifs) y compris les déchets inertes
- Les aires de camping et le camping sauvage
- Les affouillements\* et extractions de matériaux du sol et du sous-sol
- La création de voirie et parkings imperméables, ainsi que l'infiltration des eaux de ruissellement issues d'aires imperméables
- Tout nouveau prélèvement d'eau par pompage
- La création d'abreuvoirs et points d'eau destinés au bétail
- L'épandage de lisiers, purins, boues des stations d'épuration
- Les préparations, rinçages, vidanges et abandon des emballages de produits phytosanitaires et tout produit pouvant dégrader la qualité de l'eau
- Le changement de destination\* des bois et friches : la mise en culture des prairies naturelles est autorisée
- Et tout fait susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau

## **LES CONSTRUCTIONS\* ET USAGES DU SOL AUTORISEES**

En N :

Les constructions\* et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lesquelles elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions\*, installations, extensions ou annexes\* aux bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU : Ces constructions\* peuvent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection, ou d'une extension limitée dans les conditions définies ci-dessous, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

# ZONE N : naturelle et forestière

## **Hors éléments de patrimoine identifiés :**

- les extensions des constructions\* à usage d'habitations sont autorisées si l'emprise au sol\* avant travaux est supérieure à 50m<sup>2</sup>, et dans une limite d'emprise au sol\* après travaux de la construction\* à 200 m<sup>2</sup>, et à condition que la destination\* de la construction\* soit inchangée

- la création d'annexe\* aux habitations existantes est autorisée dans la limite d'une surface de plancher\* maximum cumulée à 30m<sup>2</sup>(hors bassin de la piscine). Les annexes\* seront implantées à moins de 20 m de l'habitation existante et limitées à une hauteur\* de 3.5m.

Les abris d'animaux parqués dans l'unité foncière considérée et d'une emprise au sol\* maximum à 20m<sup>2</sup> et d'aspect bois naturel

## **Dans les secteurs d'éléments de patrimoine identifiés :**

-à condition de respecter les règles définies en matière de caractéristique urbaine, architecturale environnementale et paysagère ci-après et les règles du Titre III du présent règlement :

- les extensions des constructions\* à usage d'habitations sont autorisées si l'emprise au sol\* avant travaux est supérieure à 50m<sup>2</sup>, et dans une limite d'emprise au sol\* après travaux de la construction\* à 200 m<sup>2</sup>, et à condition que la destination\* de la construction\* soit inchangée

- la création d'annexe\* aux habitations existantes est autorisée dans la limite d'une surface de plancher\* maximum cumulée à 30m<sup>2</sup> (hors bassin de la piscine). Les annexes\* seront implantées à moins de 20 m de l'habitation existante et limitées à une hauteur\* de 3.5m.

Les constructions\* identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article R151-25 peuvent faire l'objet d'un changement de destination\*, soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers dès lors que ce changement de destination\* ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En Npr1, sont tolérées les extensions des constructions\* existantes

- à condition de ne pas augmenter de plus de 10% la surface de plancher\* existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dans une limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher\* - à condition que la destination\* de la construction\* soit inchangée et que le volume du rejet des eaux usées ne soit pas augmenté dans le cas de réseau d'assainissement individuel\*

# ZONE N : naturelle et forestière

- la création d'annexe\* aux habitations existantes est autorisée dans la limite d'une surface de plancher\* maximum cumulée à 30m<sup>2</sup> (hors bassin de la piscine). Les annexes\* seront implantées à moins de 20 m de l'habitation existante et limitées à une hauteur\* de 3.5m.

En Nc,

Les constructions\*, installations, extensions ou annexes\* aux bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 150 m<sup>2</sup> au sol

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue** repérées sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre II du présent règlement.

**Pour les éléments bâtis à préserver et à mettre en valeur repérés** sur le règlement graphique, les dispositions applicables sont celles définies au titre III du présent règlement :

- îlots de bâti vernaculaire
- éléments de petit patrimoine
- bâti remarquable

### **VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\***

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessous, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces règles, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

La distance entre une construction\* nouvelle et les voies et les emprises publiques ne pourra pas être inférieure à 5 mètres.

### **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

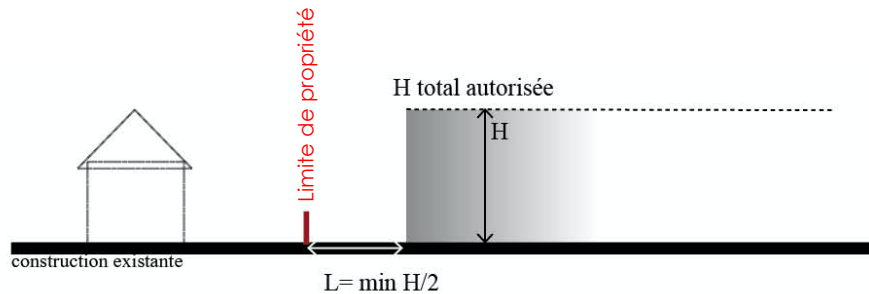
Les constructions\* devront s'implanter en retrait des limites séparatives\*. La distance entre une construction\* et les limites séparatives\* de propriété ne pourra pas être inférieure :

- o à 8 mètres pour les constructions\* à usage agricole et forestière

# ZONE N : naturelle et forestière

- o pour les constructions\* à usage d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU : les constructions\* doivent s'implanter en retrait des limites séparatives\* selon la marge de recul\* définie en fonction de la hauteur\* de la construction\* au point le plus proche de la limite séparative\*.

Le recul est alors au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 m, soit  $L = H/2$ .



## HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

**Dans toute la zone N**, la hauteur\* totale maximale des constructions\* est limitée à 12 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions\*, travaux ou ouvrages unidimensionnels de faible emprise au sol\*, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes (pylônes, silo, éoliennes...).

### Pour les constructions\* à vocation d'habitat déjà existantes à la date d'approbation du PLU :

La hauteur\* maximale des constructions\* est limitée à la hauteur\* de la construction\* existante.

La hauteur\* des annexes\* est limitée à 3.5 m.

## EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS\*

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions\* agricoles

### Pour les constructions\* d'habitation :

- piscines : l'emprise au sol\* maximale est fixée à 50m<sup>2</sup>
- annexes\* des habitations existantes : l'emprise au sol\* cumulée est fixée à 30m<sup>2</sup> (hors bassin de piscine)
- extension des constructions\* existantes à la date d'approbation du PLU : l'emprise au sol\* après travaux de la construction\* est limitée à 200 m<sup>2</sup>

# ZONE N : naturelle et forestière

Pour les bâtiments dont le changement de destination\* est autorisé, l'emprise au sol\* des constructions\* est limitée à l'emprise au sol\* de la construction\* existante à la date d'approbation du PLU.

Pour le secteur Nc :

- piscines : l'emprise au sol\* maximale est fixée à 50m<sup>2</sup>
- annexes\* des constructions\* existantes : l'emprise au sol\* cumulée est fixée à 30m<sup>2</sup> (hors bassin de la piscine)
- l'emprise maximale des constructions\* est fixée à 150 m<sup>2</sup> au sol sur le secteur Nc

## **QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE**

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet suisse, chalet canadien, chalet savoyard, mas provençal...).

## **TOPOGRAPHIE**

Les constructions\* nouvelles, l'aménagement et l'extension\* des constructions\* existantes devront être conçues de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel\*.

Pour avoir un accès de plain-pied (entrée ou pièces principales ayant un accès extérieur direct) la construction\* ne doit pas exiger la mise en place d'un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel\* avant construction.

Les constructions\* nouvelles, l'aménagement et l'extension\* des constructions\* existantes devront être conçue de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel\*. L'implantation des garages et aires de stationnement doit être de préférence au plus proche de l'accès à la parcelle.

Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction\* s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié. Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions\* dans leur environnement. Les terrassements se limitent à l'emprise de la construction\* et à ses prolongements immédiats. Les murs de soutènements, s'ils existent, devront être en continuité avec la construction\*.

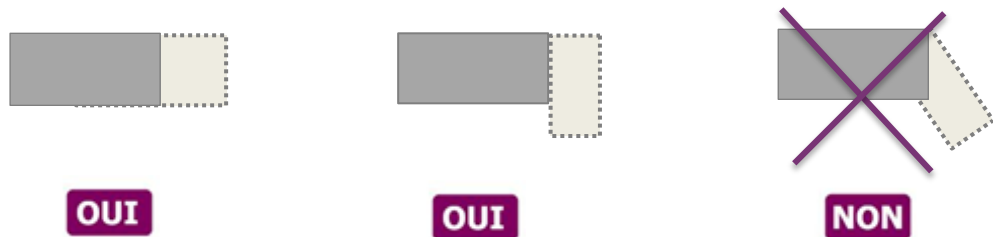
## **VOLUME**

L'implantation des constructions\* devra être perpendiculaire ou parallèle aux lignes structurantes existantes (voie, courbe de niveau...).

# ZONE N : naturelle et forestière

Il sera recherché une simplicité de volume. Les typologies particulières (arcades, colonnades, ... ) sont interdites.

Les aménagements et extensions\* d'un bâti existant devront respecter les caractéristiques principales des volumes et de l'ordonnance des édifices. Les ajouts de volume devront être réalisés soit en prolongement de l'existant, soit perpendiculaire.



## PAREMENTS EXTERIEURS

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les hangars agricoles seront de teintes sombres ou dans la teinte naturelle pour les bardages non peints.

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) seront enduits.

## **QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### CLOTURES

Les clôtures, autre que celles à usage agricole, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions\* existantes sur la parcelle et les constructions\* avoisinantes.

Elles devront être à caractère végétal et seront composées d'au moins 3 espèces choisies parmi la liste d'espèces locales en annexe du présent règlement dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.

### ESPACES VEGETALISES

Pour les constructions\* d'habitation, les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou de service ainsi que les marges de recul\* imposées doivent être traités en espaces d'agrément paysagers, au minimum engazonnés, et intégrant des plantations mixtes (arbres de haute tige, arbustes...) d'essences locales.

Ils seront plantés d'essences végétales variées locales. La plantation d'espèces invasives (recensée en annexe du règlement) est interdite.

# ZONE N : naturelle et forestière

## **PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET DURABILITE DES BATIMENTS**

Les constructions\* nouvelles s'inscriront dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre le gaspillage des ressources. Ainsi, les nouvelles constructions\* pourront :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions\* et installations autorisées dans la zone N doit être assuré en dehors de la voie publique sur l'unité foncière faisant l'objet du permis de construire.

### **3. N3\_EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **DESSERTE VIAIRE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cette voie devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

Les accès automobiles (portails, portes de garage etc. ...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement\* ou, en cas d'impossibilité technique ou d'utilisation d'un dispositif de portail automatique, être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

**Pour les constructions\* nouvelles**, l'accès des véhicules depuis la voie à la construction\* doit présenter le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains pente (linéaire, mur de soutènement...)

# ZONE N : naturelle et forestière

## RESEAUX

### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction\* ou installation nouvelle qui, par sa destination\*, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT

Toute construction\* ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

#### **Eaux usées :**

**En Npr1**, le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction\* ou installation engendrant des eaux usées.

**Dans la zone N**, Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction\* ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions\* ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

**Dans les secteurs où des risques faibles de glissement de terrains sont identifiés, les eaux usées après traitement doivent impérativement être rejetées hors de la zone de risque de glissement.**

#### **Eaux pluviales :**

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour :

- limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...). Les aires de stationnement en surface, lorsqu'elles ne sont pas aménagées sur des constructions\*, seront traitées en matériaux perméables.
- assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

# ZONE N : naturelle et forestière

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public, dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

**Dans les secteurs où des risques faibles de glissement de terrains sont identifiés, l'excès de ruissellement des eaux pluviales doivent impérativement être rejetées hors de la zone de risque de glissement.**

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et indiqués sur la demande de permis de construire.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie sont vivement encouragés pour minimiser la consommation d'eau potable.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## RESEAUX CABLES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le raccordement des constructions\* aux réseaux câblés (électricité) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Le raccordement des constructions\* au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

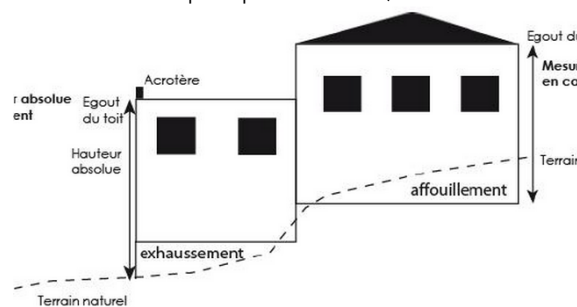
***TITRE VIII :***  
***ANNEXES***

---

## DEFINITIONS

### AFFOUILLEMENT

Action d'attaque par la base, naturelle ou anthropique, d'un versant naturel, d'un escarpement, d'une falaise, d'un mur ou d'un enrochement. En urbanisme, il s'agit du creusement volontaire du sol en vue de modifier le niveau naturel du sol après réalisation de la construction\*.



### ALIGNEMENT

Le terme « alignement » utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

- des voies publiques ou privées\* ouvertes ou non à la circulation générale ;
- des places et espaces verts publics
- des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;
- des marges de recul\* dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques du PLU
- les cheminements piétons et cyclistes

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage,

Les règles d'alignement définies dans le présent règlement s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassements de l'alignement.

### ANNEXES A LA CONSTRUCTION\* PRINCIPALE

Les annexes sont les constructions\* en dur non destinées à l'habitation ou aux activités et non accolées à la construction\* principale. Il s'agit des constructions\* de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination\* de la construction\* principale (garage, abri de jardin, cellier, remise, piscine privée découverte,...).

### AMENAGEMENT ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les règles portant sur l'aménagement et l'extension des constructions\* existantes permettent de réaliser des travaux d'agrandissement et d'amélioration des locaux existants à la date d'approbation du PLU dans les limites fixées par le règlement.

## **ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL OU AUTONOME :**

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un prétraitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

## **CONSTRUCTION**

Tous bâtiments et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction, même les constructions ne comportant pas de fondations indépendamment de la destination\* ;

Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

## **DESTINATIONS DES LOCAUX**

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat...).

La refonte du code de l'urbanisme en application depuis janvier 2016 a modifié les catégories de destination : le nombre de destination est désormais de 5 et des sous-destination ont été définies (cf tableau ci-après).

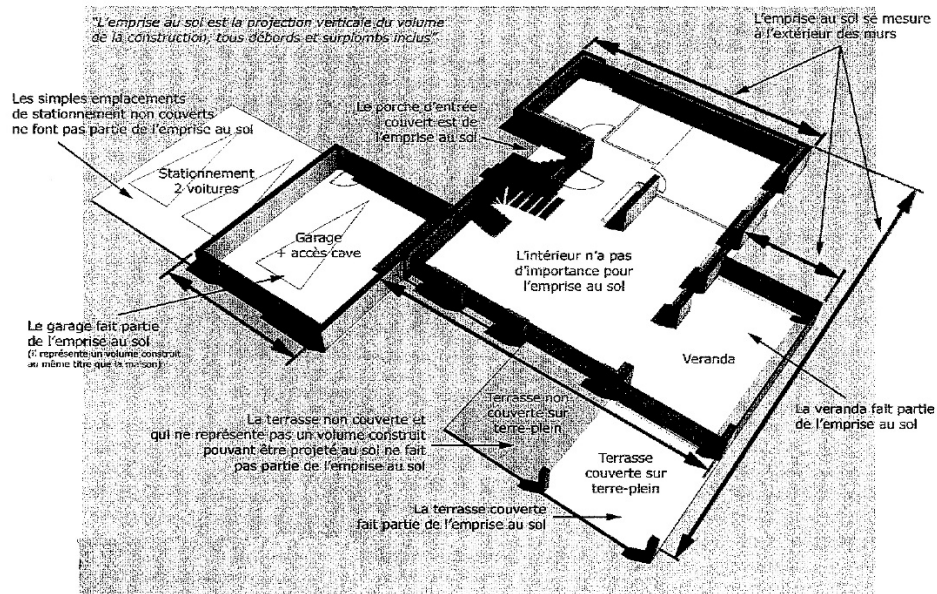
ANCIEN ARTICLE R. 123-9	NOUVEL ARTICLE R. 151-27	
CATEGORIES DE DESTINATIONS	CATEGORIES DE DESTINATIONS	CATEGORIES DE SOUS-DESTINATIONS
Habitation	Habitation	Logement Hébergement
Hébergement hôtelier		
Commerce	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma
Artisanat		
Bureaux	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires Etablissements d'enseignement Etablissements de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public
Industrie		
Entrepôt		
Exploitation agricole ou forestière		
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Centre de congrès et d'exposition Bureau

### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol d'une construction\* se définit comme la projection verticale du volume de la construction\*, tous débords et surplombs inclus, ce qui comprend donc l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction\*.

Le calcul de l'emprise au sol dans le sens du présent PLU comprend également l'ensemble des constructions\* sur la parcelle y compris les constructions\* non closes telles que les hangars ou les constructions\* dédiées au stationnement, les piscines, les annexes\*...

## L'EMPRISE AU SOL



Les occupations du sol qui, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes ne sont pas considérées comme constitutives d'emprise au sol comme par exemple les cours, les terrasses...

Les sous-sols sont exclus de l'emprise au sol. Néanmoins, s'ils ne sont que partiellement enterrés en raison de la pente du terrain et ouvrent de plain-pied sur l'aire de dégagement, ils ne peuvent être regardés comme construits en sous-sol et sont donc concernés par l'emprise au sol.

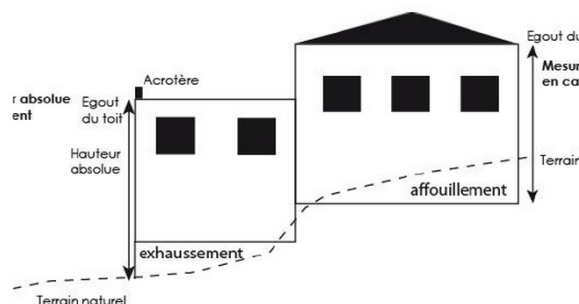
**ESPACE BOISE CLASSE**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

**EXHAUSSEMENT :**



Remblaiement de terrain, élévation volontaire du niveau du sol. L'exhaussement est le contraire de l'affouillement\*.

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS\* A DESTINATION\* d'HABITATION A L'EGOUT ou A L'ACROTERE**

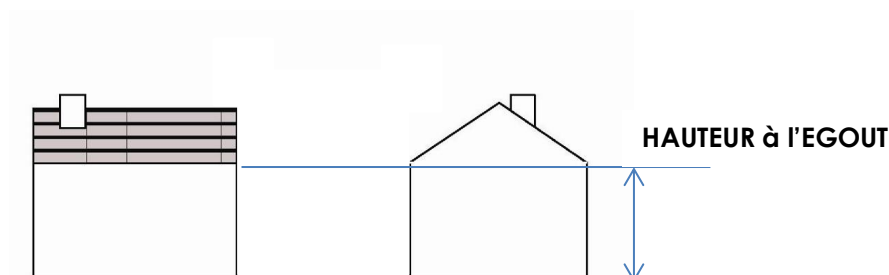
Il s'agit de la hauteur des constructions\* définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction\* ou de l'ouvrage et le terrain naturel\*, avec :

- La partie la plus élevée de la construction\* en façade sur rue = la hauteur de la façade au droit de l'égout du toit c'est-à-dire la limite ou ligne basse d'un pan de couverture.
- Le terrain naturel\* à l'aplomb du toit = le sol naturel, tel qu'il existe avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement\* nécessaires à la réalisation du projet

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

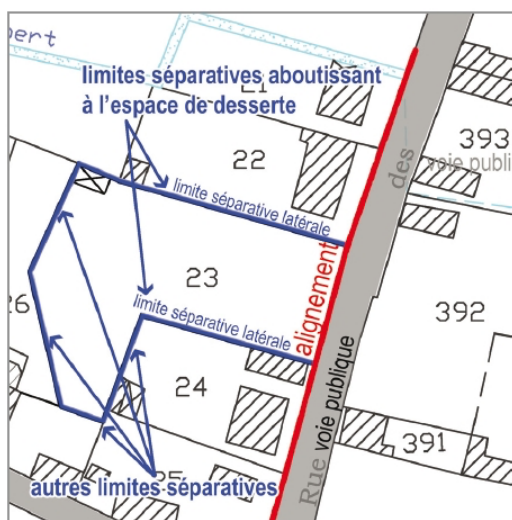
- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques et les accès aux toitures terrasse.

Le point de référence ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol\* de la construction\* et non pas dans l'ensemble de la parcelle.



**INSTALLATIONS CLASSEES ou INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE):**

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations dans en deux types : les installations classées soumises à déclaration et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".



**LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées\*, c'est-à-dire les limites de terrains non concernées par l'article 6 du règlement.

Elles sont de deux types :

- Les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (ou les limites séparatives latérales) sont celles qui se recoupent avec l'alignement\* et déterminent la longueur de façade de la propriété sur la voie.
- Les limites séparatives de fond de parcelles sont les autres limites du terrain.

Dans le cas d'une configuration de parcelle plus complexe, il conviendra de considérer comme limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte tous les côtés du terrain aboutissant à l'alignement\* y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite aboutissant à l'espace de desserte ou de limite séparative de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant à l'alignement\* sont assimilées à des limites latérales.

Lorsque le règlement impose une distance de recul par rapport aux limites séparatives, celle-ci s'applique au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, saillies, balcons,

escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite d'1 m. de dépassement.

## **MARGE DE REcul**

Il s'agit de la distance séparant la construction\* des limites séparatives\*. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Le point le plus avancé des balcons formant saillies doit servir, le cas échéant, de point de départ pour le calcul de la distance de la marge de recul.

Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de recul se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction\* ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

## **OPERATION D'ENSEMBLE :**

Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions\* issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

## **SURFACE DE PLANCHER**

Il s'agit de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculé à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite de certaines surfaces (vides, combles, aires de stationnement, etc.).

NB : Ce mode de calcul des surfaces des logements permet de remplacer par une notion unique la définition des surfaces de plancher prises en compte jusque-là dans le droit de l'urbanisme, et supprime la distinction complexe entre la SHOB (surface hors-œuvre brute) et la SHON (surface hors-œuvre nette). La surface plancher permet de ne plus pénaliser les constructions\* bien isolées et donc d'encourager l'isolation de la construction\* et donc de la performance énergétique des bâtiments. En effet, la prise en compte des murs extérieurs dans le calcul de la SHON incitait à opter pour des murs peu épais dans un but de maximisation des droits à construire, au détriment de l'isolant.

## **UNITES FONCIERES**

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

**TERRAIN NATUREL**

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction\*.

**VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation collective quel que soit le mode de déplacement, et qu'elles soient privées ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, places ou espaces de stationnement publics.

## LISTE DES ESSENCES LOCALES

C'EST-A-DIRE LES ESSENCES INDIGENES ADAPTEES AUX CONDITIONS CLIMATIQUES  
LOCALES

Liste des espèces locales pour les haies (source CC Pays des Couleurs)

<b>Arbustes</b>	
<i>Nom commun de l'espèce</i>	<i>Nom scientifique</i>
Amélanchier	Amelanchier ovalis
Argousier	Hippophae rhamnoides
Aubépine épineuse	Crataegus laevigata (oxyacantha)
Aubépine monogyne	Crataegus monogyna
Baguenaudier	Colutea arborescens
Bourdaïne	Frangula dodonaei (alnus)
Buis	Buxus sempervirens
Camérisier à balais	Lonicera xylosteum
Cerisier de Ste Lucie	Prunus mahaleb
Cerisier à grappes	Prunus padus
Coronille arbrisseau	Coronilla emerus
Cornouiller mâle	Cornus mas
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
Eglantine	Rosa canina
Epine-vinette	Berberis vulgaris
Fusain	Eunonymus europaeus
Genêt à balais	Cytisus scoparius
Genévrier	Juniperus communis
Houx	Ilex aquifolium
Néflier	Mespilus germanica
Noisetier	Corylus avellana
Prunellier	Prunus spinosa
Saule marsault	Salix caprea
Sureau noir	Sambucus nigra
Sureau rouge	Sambucus racemosa
Troène	Ligustrum vulgare
Viorne obier	Viburnum opulus
Viorne lantane	Viburnum lantana

<b>Arbres</b>	
<i>Nom commun de l'espèce</i>	<i>Nom scientifique</i>
Alisier blanc	Sorbus aria
Alisier torminal	Sorbus torminalis
Bouleau blanc	Betula pendula
Châtaigner	Castanea sativa
Charme	Carpinus betulus
Chêne pédonculé	Quercus robur
Chêne pubescent	Quercus pubescens
Chêne sessile	Quercus petrae
Cytise	Laburnum anagyroides
Erable champêtre	Acer campestre
Frêne commun	Fraxinus exelsior
Hêtre	Fagus sylvatica
If	Taxus baccata
Merisier	Prunus avium
Murier blanc	Morus alba
Nerprun purgatif	Rhamnus catharticus
Noyer	Juglans regia
Orme champêtre	Ulmus campestris
Orme lisse	Ulmus laevis
Pommier sauvage	Malus sylvestris
Saule blanc	Salix alba
Saule des vanniers	Salix viminalis
Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia
Sorbier domestique	Sorbus domestica
Tilleul à grandes feuilles	Tilia platyphyllos
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata
Tremble	Populus tremula

## LISTE DES ESPECES INVASIVES INTERDITES

(source Conseil départemental de l'Isère)

**Listes des plantes envahissantes de l'Isère**

En Isère on compte plus d'une trentaine d'espèces végétales envahissantes ou potentiellement envahissantes :

Allante (*Ailanthus altissima*)

Ambroisie (*Ambrosia artemisiifolia*)

Les asters américains (*Aster lanceolatus*,  
*Aster novi-belgii*, *Aster x salignus*)

Armoise annuelle (*Artemisia annua*)

Armoise des frères Verlot (*Artemisia verlotiorum*)

Azolla fausse-fougère (*Azolla filiculoides*)

Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)

Bident à fruits noirs (*Bidens frondosa*)

Buddleia (*Buddleja davidii*)

Chénopode fausse ambroisie  
(*Chenopodium ambrosioides*)

Egeria (*Egeria densa*)

Elodée de Nuttall (*Elodea nuttallii*)

Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)

Erable negundo (*Acer negundo*)

Erigeron annuel (*Erigeron annuus*)

Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)

Impatiente à petites fleurs (*Impatiens parviflora*)

Impatiente de Balfour (*Impatiens balfouri*)

Impatiente de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)

Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*)

Lentille d'eau minuscule (*Lemna minuta*)

Mélilot blanc (*Melilotus albus*)

Onagres (*Oenothera biennis*)

Panic capillaire (*Panicum capillare*)

Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*)

Raisin d'amérique (*Phytolacca americana*)

Les renouées (*Reynoutria x bohemica*,  
*R. japonica* & *R. sacchalinensis*)

Robinier (*Robinia pseudoacacia*)

Séneçon du Cap (*Senecio inaequidens*)

Solidage du Canada (*Solidago canadensis*)

Solidage géant (*Solidago gigantea*)

Sorgho d'Alep (*Sorghum halepense*)

Spirée blanche (*Spiraea alba*)

Sporobole d'Inde (*Sporobolus indicus*)

Vergerette de Sumatra (*Conyza sumatrensis*)

Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*)

Vigne vierge (*Parthenocissus inserta*)