

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3.2 Règlement écrit



Approuvé en conseil municipal le 23  
février 2026

Le Maire,

Christine Guttin



# SOMMAIRE

|                                                                                     |                                                                                                              |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>TITRE 1.</b>                                                                     | <b>DISPOSITIONS JURIDIQUES, DEFINITIONS ET GLOSSAIRE .....</b>                                               | <b>- 5 -</b>   |
| <b>TITRE 2.</b>                                                                     | <b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES EN TOUTES ZONES .....</b>                                              | <b>- 13 -</b>  |
| CHAPITRE 1.                                                                         | DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES A LA CARTE DES ALEAS (2012) ET L'ALEA INONDATION DE L'AINAN (PAC 2022) ..... | - 13 -         |
| CHAPITRE 2.                                                                         | TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE LA CARTE MULTIALEAS DE 2012.....                                                 | - 16 -         |
| CHAPITRE 3.                                                                         | TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE LA CARTE DES ALEAS INONDATION DE L'AINAN .....                                   | - 24 -         |
| <b>TITRE 3.</b>                                                                     | <b>DISPOSITIONS LIEES AUX PRESCRIPTIONS D'URBANISME .....</b>                                                | <b>- 48 -</b>  |
| <b>TITRE 4.</b>                                                                     | <b>DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES URBAINES .....</b>                                                  | <b>- 55 -</b>  |
| <b>DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UA .....</b>                                    |                                                                                                              | <b>- 55 -</b>  |
| CHAPITRE 1.                                                                         | DESTINATIONS ET NATURE DE L'OCCUPATION .....                                                                 | - 55 -         |
| CHAPITRE 2.                                                                         | CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....                                 | - 58 -         |
| CHAPITRE 3.                                                                         | EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....                                                                                  | - 70 -         |
| <b>DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UB.....</b>                                     |                                                                                                              | <b>- 74 -</b>  |
| CHAPITRE 1.                                                                         | DESTINATIONS ET NATURE DE L'OCCUPATION .....                                                                 | - 74 -         |
| CHAPITRE 2.                                                                         | CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....                                 | - 77 -         |
| CHAPITRE 3.                                                                         | EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....                                                                                  | - 89 -         |
| <b>DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UC.....</b>                                     |                                                                                                              | <b>- 93 -</b>  |
| CHAPITRE 1.                                                                         | DESTINATIONS ET NATURE DE L'OCCUPATION .....                                                                 | - 93 -         |
| CHAPITRE 2.                                                                         | CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....                                 | - 96 -         |
| CHAPITRE 3.                                                                         | EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....                                                                                  | - 108 -        |
| <b>DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UH .....</b>                                    |                                                                                                              | <b>- 111 -</b> |
| CHAPITRE 1.                                                                         | DESTINATIONS ET NATURE DE L'OCCUPATION .....                                                                 | - 111 -        |
| CHAPITRE 2.                                                                         | CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....                                 | - 113 -        |
| CHAPITRE 3.                                                                         | EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....                                                                                  | - 124 -        |
| <b>DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES UE .....</b>                               |                                                                                                              | <b>- 128 -</b> |
| CHAPITRE 1.                                                                         | DESTINATIONS ET NATURE DE L'OCCUPATION .....                                                                 | - 128 -        |
| CHAPITRE 2.                                                                         | CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....                                 | - 130 -        |
| CHAPITRE 3.                                                                         | EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....                                                                                 | - 139 -        |
| <b>DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES UI .....</b>                               |                                                                                                              | <b>- 142 -</b> |
| CHAPITRE 1.                                                                         | DESTINATIONS ET NATURE DE L'OCCUPATION .....                                                                 | - 142 -        |
| CHAPITRE 2.                                                                         | CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....                                 | - 145 -        |
| CHAPITRE 3.                                                                         | EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....                                                                                 | - 154 -        |
| <b>TITRE 5.</b>                                                                     | <b>DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES AU .....</b>                                                        | <b>- 158 -</b> |
| <b>DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 1AUA – SECTEUR DU « CŒUR DE VILLAGE ».....</b>  |                                                                                                              | <b>- 158 -</b> |
| CHAPITRE 1.                                                                         | DESTINATIONS ET NATURE DE L'OCCUPATION .....                                                                 | - 158 -        |
| CHAPITRE 2.                                                                         | CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....                                 | - 161 -        |
| CHAPITRE 3.                                                                         | EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....                                                                                  | - 172 -        |
| <b>DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 1AUB – SECTEUR DIT « CHEZ CHRISTAUD » .....</b> |                                                                                                              | <b>- 176 -</b> |
| CHAPITRE 1.                                                                         | DESTINATIONS ET NATURE DE L'OCCUPATION .....                                                                 | - 176 -        |
| CHAPITRE 2.                                                                         | CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....                                 | - 179 -        |

|                                                                                |                                                                              |                |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| CHAPITRE 3.                                                                    | EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....                                                  | - 190 -        |
| <b>DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 1AUC – SECTEUR DE « LA COURRIAZ ».....</b> |                                                                              | <b>- 193 -</b> |
| CHAPITRE 1.                                                                    | DESTINATIONS ET NATURE DE L'OCCUPATION .....                                 | - 193 -        |
| CHAPITRE 2.                                                                    | CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE..... | - 196 -        |
| CHAPITRE 3.                                                                    | EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....                                                 | - 207 -        |
| <b>TITRE 6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES A ET AP .....</b>            |                                                                              | <b>- 211 -</b> |
| CHAPITRE 1.                                                                    | DESTINATIONS ET NATURE DE L'OCCUPATION .....                                 | - 211 -        |
| CHAPITRE 2.                                                                    | CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE..... | - 214 -        |
| CHAPITRE 3.                                                                    | EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....                                                  | - 224 -        |
| <b>TITRE 7. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES N.....</b>                   |                                                                              | <b>- 227 -</b> |
| CHAPITRE 1.                                                                    | DESTINATIONS ET NATURE DE L'OCCUPATION .....                                 | - 227 -        |
| CHAPITRE 2.                                                                    | CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE..... | - 230 -        |
| CHAPITRE 3.                                                                    | EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....                                                  | - 240 -        |

## TITRE 1. DISPOSITIONS JURIDIQUES, DEFINITIONS ET GLOSSAIRE

### ARTICLE.1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement, et les annexes auxquelles il se réfère, s'appliquent à la totalité du territoire communal de CHIRENS.

### ARTICLE.2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du PLU délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Les dispositions générales s'imposent aux pétitionnaires ainsi que les éléments complémentaires mentionnés dans le règlement écrit et graphique.

**Les zones urbaines (U)**, sont définies selon l'article R151-18 du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

#### Les zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser (AU) sont définies selon l'article R151-20 du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

**Les zones agricoles (A)** sont définies selon l'article R151-22 et R151-23 du code de l'urbanisme : « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

« Peuvent être autorisées, en zone A :

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

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

En plus des autorisations ci-dessus, pourront être inscrits en zone A, les fonds de jardin dont l'urbanisation n'est pas souhaitée en respect des principes de gestion économe de l'espace et de densification des espaces bâtis.

**Les zones naturelles et forestières (N)** sont définies selon Article R151-24 et R151-25 du code de l'urbanisme : « peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

« Peuvent être autorisées en zone N :

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

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

| Les zones du PLU |                                                                                                            |                                                                                                                                                                      |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Libellé          | Légende                                                                                                    | Descriptif                                                                                                                                                           |
| <b>UA</b>        | Secteur du centre-bourg de Chirens intégrant le cœur de village                                            | Noyau originel de l'urbanisation intégrant l'ancienne ville neuve du XIVème siècle, ainsi que le nouveau Cœur de Village, et constituant le pôle de vie de Chirens   |
| <b>UB</b>        | Secteur résidentiel                                                                                        | Constructions pavillonnaires majoritairement du type individuel, de style architectural récent qui tend à se diversifier                                             |
| <b>UC</b>        | Secteur résidentiel en confortement des hameaux anciens                                                    | Constructions sous forme de maisons individuelles récentes situées autour des noyaux historiques d'urbanisation présentant un tissu pavillonnaire                    |
| <b>UE</b>        | Secteur d'équipements d'intérêt publics et collectifs                                                      | Correspond au pôle éducatif entre autres                                                                                                                             |
| <b>UH</b>        | Secteur essentiellement résidentiel regroupant les tissus historiques agglomérés des hameaux de la commune | Noyau originel d'urbanisation comprenant des constructions anciennes, principalement des bâtis de caractère et des édifices d'intérêt patrimonial.                   |
| <b>UI</b>        | Secteur d'activités artisanales et commerciales                                                            | Correspond à la zone d'activités économiques des Mères, située à l'entrée de Chirens, direction Voiron. et aux autres secteurs d'activités.                          |
| <b>1AUA</b>      | Secteur à urbaniser du Cœur de village                                                                     | Correspond au site Cœur de Village concerné par une Opération d'Aménagement d'Ensemble                                                                               |
| <b>1AUB</b>      | Secteur à urbaniser de Chez Christaud                                                                      | Correspond au site de Chez Christaud concerné par une Opération d'Aménagement d'Ensemble                                                                             |
| <b>1AUC</b>      | Secteur à urbaniser de la Courriaz                                                                         | Correspond au site de la Courriaz concerné par une Opération d'Aménagement d'Ensemble                                                                                |
| <b>A</b>         | Secteur agricole                                                                                           | Correspond aux terres agricoles exploités et/ou susceptible d'accueillir de nouvelles exploitations agricoles.                                                       |
| <b>Ap</b>        | Secteur agricole paysager                                                                                  | Correspond aux terres agricoles constituant des espaces ouverts support de vue remarquables. Ces espaces sont strictement inconstructibles.                          |
| <b>N</b>         | Secteur Naturel                                                                                            | Correspond aux secteurs naturels, boisés ou non, support ou non d'un zonage d'inventaire à protéger en raison de leur qualité paysagère et de leur caractère naturel |

### ARTICLE.3. ARTICULATION AVEC LES AUTRES REGLEMENTATIONS EN VIGUEUR

Les autorisations d'urbanisme doivent respecter le présent règlement d'urbanisme du PLU communal de Chirens, ainsi que toutes les réglementations en vigueur issues des différents codes pouvant concerner les autorisations en question (code de l'urbanisme, code civil, code de l'environnement, code de la construction et de l'habitation, ...).

Le territoire communal est concerné par des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP), annexées au PLU. Elles prévoient une réglementation spécifique qui s'impose à tout projet concerné par le champ des SUP.

Le territoire communal est concerné par plusieurs arrêtés de classement sonore concernant les infrastructures de transport terrestre. Ils prévoient une réglementation spécifique qui s'impose à tout projet concerné.

### ARTICLE.4. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- Le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
- Sa destination soit conservée,
- La reconstruction préserve les caractéristiques architecturales principales de la construction initiale.

#### ARTICLE.5. PERMIS DE DEMOLIR

La commune par délibération a institué le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R-421-27 du Code de l'Urbanisme.

La délibération est annexée au PLU.

#### ARTICLE.6. CLOTURES

La commune par délibération soumet l'édification de clôtures à déclaration préalable en application de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

La délibération est annexée au PLU.

#### ARTICLE.7. CHANGEMENT DE DESTINATION

En application de l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme :

« I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

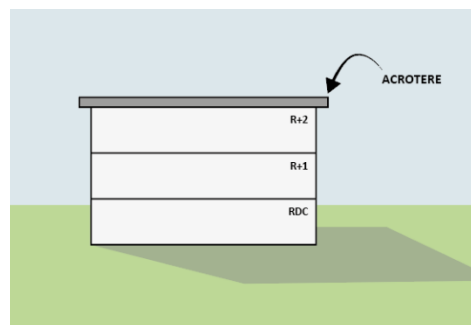
1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Cinq changements de destination ont été identifiés au règlement graphique.

#### ARTICLE.8. DEFINITIONS

**Acrotère** : élément de façade situé tout autour des toitures plates/terrasses.

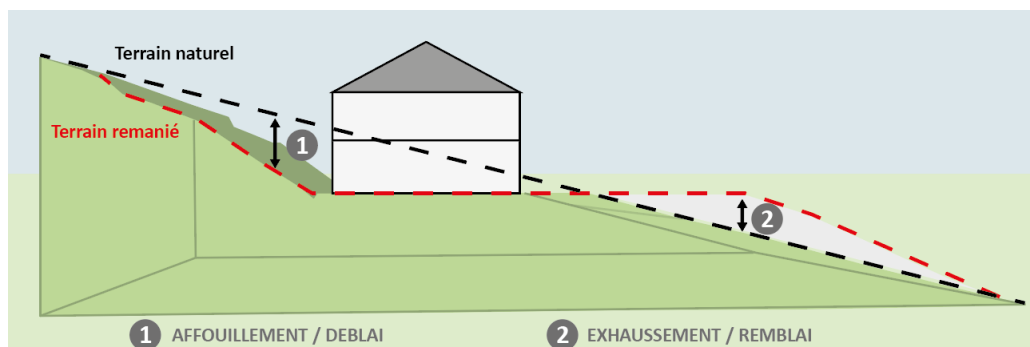


#### Affouillement/exhaussement – déblai/remblai :

Affouillement et déblai : action de creuser/abaisser le niveau naturel du terrain, de retirer des terres.

Exhaussement et remblai : action d'augmenter/surélever le niveau naturel du terrain, d'apporter des terres.

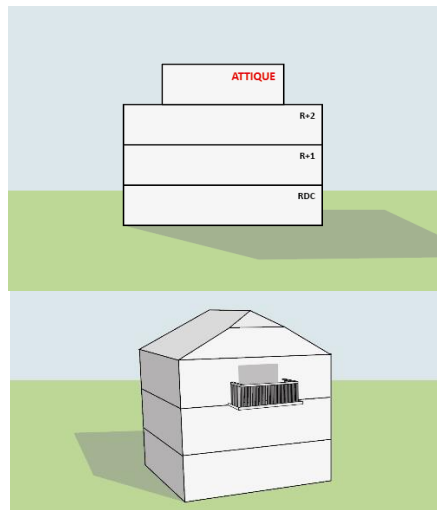
Ces actions concernent la modification du terrain, y compris celui situé en-dessous des constructions édifiées.



**Alignement** : limite séparant le domaine public de la propriété privée.

**Annexe** : construction secondaire, accolée ou non, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Les piscines ne font pas partie des annexes.

**Attique** : ultime étage de la construction, d'une surface restreinte et en retrait par rapport à l'étage inférieur.



**Balcon** : plateforme à hauteur de plancher, formant une saillie en façade et fermée par un garde-corps devant une ou plusieurs baies. En principe, il n'est accessible que depuis l'intérieur du bâtiment.

**Coefficient d'Emprise au sol (CES)** : rapport entre l'emprise au sol et la surface du tènement foncier support.

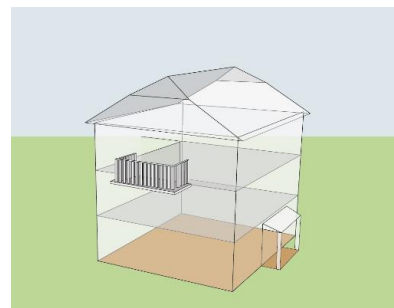
**Emprise au sol des constructions** : projection verticale du volume de la construction, tous débords soutenus par des poteaux ou des encorbellements et surplombs inclus. Cela comprend l'ensemble des constructions édifiées au niveau du sol (construction principale, annexes, terrasses d'une hauteur au-dessus du sol fini (terrain naturel avant travaux)).

Sont exclues de l'emprise au sol :

- Les piscines
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- La projection verticale des éléments extérieurs de façade tels que balcon ne prenant pas appui sur le sol,
- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises,
- Les parties enterrées de la construction,
- Les terrasses d'une hauteur au-dessus du sol fini (terrain naturel avant travaux) n'excédant pas 0,60 mètre,
- L'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment,
- Les espaces de stationnement non couverts,
- Les rampes et les voies d'accès,
- Les éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 0,25 mètre d'épaisseur maximum).

Lorsque des constructions existent sur le terrain, leur emprise au sol est prise en compte pour déterminer l'emprise au sol résiduelle autorisée.

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur deux zones du PLU, l'emprise au sol est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.



**Emprise d'une voie** : largeur cumulée de la chaussée, des accotements et trottoirs, des fossés et talus.

**Espace artificialisé, non imperméabilisé**: laissant pénétrer les eaux de ruissellement.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés à cette définition s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé par exemple. De même, les voies de circulation et les aires de stationnement peuvent être intégrées à cette définition, à condition d'être réalisées en matériaux perméables et infiltrants.



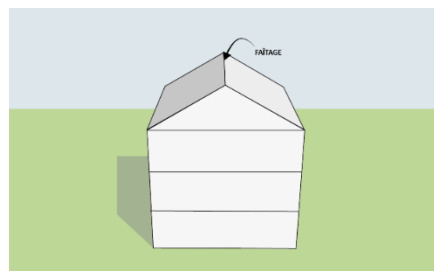
**Espace en pleine-terre** : espace perméable capable d’infiltrer, non construit et non artificialisé ni en surface ni en sous-sol, comportant une profondeur d’au moins 1,5 mètre, permettant la plantation (strate herbacée, arbustive et arborée). Les ouvrages d’infrastructure profonds participant à l’équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

**Espace végétalisé** : espace libre planté en herbe, arbuste, plantations, ...

**Extension** : prolongement d’une construction existante, réalisée en continuité et présentant un lien fonctionnel avec celle-ci.

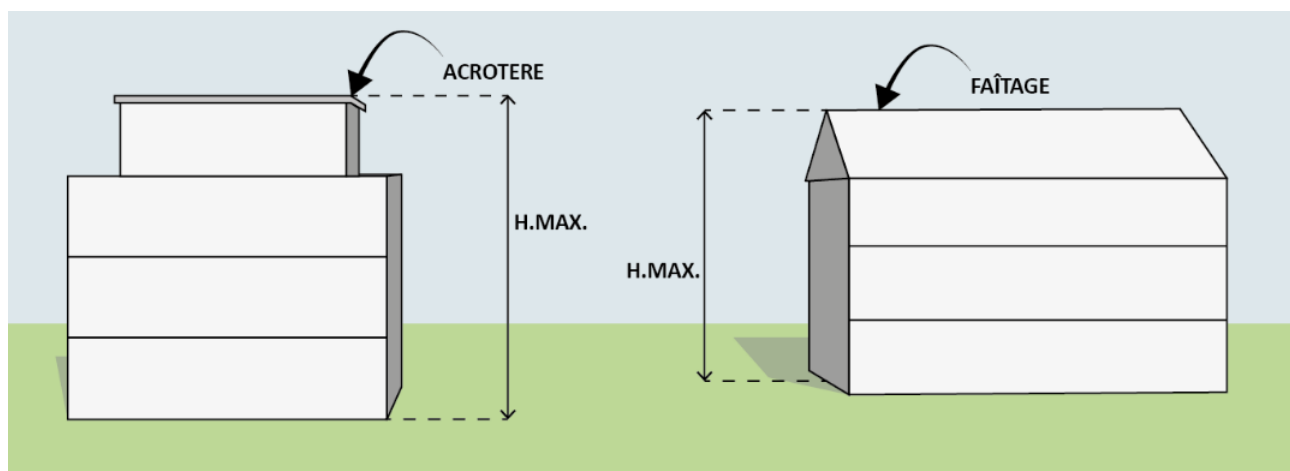
**Façade** : faces en élévation d’un bâtiment à l’exception de sa toiture.

**Faîtage** : ligne de jonction supérieure des pans de toiture, l’arête supérieure du toit.



**Gabarit** : ensemble des lignes droites ou courbes formant l’enveloppe dans laquelle la construction peut s’inscrire en fonction des règles de hauteur, de prospects, et d’emprise au sol.

**Hauteur** : La hauteur totale d’une construction, d’une façade, ou d’une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale, en tout point de la construction.



Elle s’apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l’acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de toitures en attique plates.

**Limites séparatives** : correspondent aux limites entre le terrain d’assiette de la construction, constitué d’une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

**Mur de soutènement** : sert à contenir les pressions liées au terrain, pour généralement, lutter contre les éboulements et glissements, et en lien avec le changement de niveau du sol, enterré en partie sur une de ses faces.

**Ordre continu** : implantation continue d’une construction d’une limite parcellaire à une autre donnant sur la voie ou emprise publique.

**Saillie** : chacune des parties en avancée sur le nu d’une façade (balcon, corniche, etc.).

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

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

#### Modalités de calcul de la surface de plancher

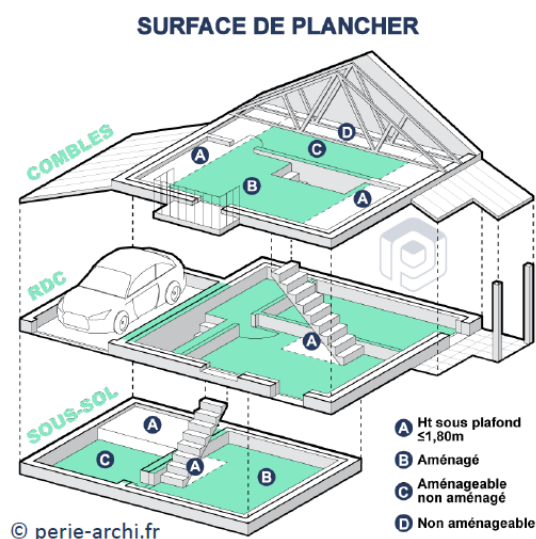
##### **1. Calcul des surfaces de plancher avant déduction**

calculer toutes les surfaces qui correspondent effectivement à du plancher :

- tous les niveaux doivent être comptés, y compris les combles et sous-sols
- seules les surfaces closes (par des menuiseries, des grilles ou des persiennes) et possédant une toiture (de toute nature) sont comptées.

##### **2. Surfaces à déduire pour obtenir la SDP :**

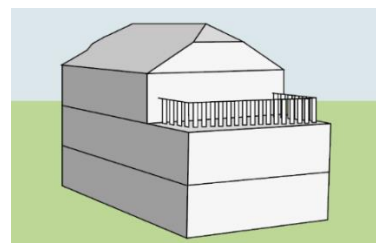
- l'épaisseur des murs extérieurs, ainsi que leur isolation et leurs embrasures de portes et fenêtres
- les vides et trémies des ascenseurs et escaliers, ainsi que les marches et paliers intermédiaires
- toutes les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure ou égale à 1,80 m
- toutes les surfaces de stationnement
- les combles non aménageables, sans distinction de hauteur



**Terrain naturel :** Le terrain naturel est le terrain avant toute construction et aménagement. Lorsqu'il s'agit d'une extension, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit "naturel" ou non.

**Terrasse :** élément qui se trouve à l'extérieur d'une construction, soit en rez-de-chaussée, soit en étage.

Dans ce deuxième cas, la terrasse est réalisée sur la plateforme de l'étage inférieur sans faire de saillie (à la différence du balcon).



**Toiture-terrasse :** toiture plate comportant une légère pente comprise entre 1 et 5 %. La toiture-terrasse peut soit être accessible et utilisée en espace d'agrément soit être principalement inaccessible (sauf à des fins techniques) pour ce qui est des toitures végétalisées. L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un acrotère.

**Unité d'hébergement :** cela correspond à un local d'hébergement faisant partie d'un ensemble : une chambre d'hôtel, une chambre d'hôte, un gîte, ...

**Voies ou emprises publiques :** La voie publique s’entend comme l’espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l’emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L’emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d’équipement public.

**ARTICLE.9. LEXIQUE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

| TABLEAU DES DESTINATIONS                               |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESTINATIONS                                           | SOUS-DESTINATIONS                                           | DÉFINITIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Exploitation agricole et forestière                    | Exploitation agricole                                       | Les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production                                                               |
|                                                        | Exploitation forestière                                     | Les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Habitation                                             | Logement                                                    | Les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.                                                                                                                                                                 |
|                                                        | Hébergement                                                 | Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.                                                                                                                                                                                                    |
| Commerces et activités de services                     | Artisanat et commerce de détail                             | Les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique |
|                                                        | Restauration                                                | Les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                        | Commerces de gros                                           | Les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                        | Activités de services avec une clientèle                    | Les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                        | Hôtel                                                       | Les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services                                                                                                                                                    |
|                                                        | Autres hébergements touristiques                            | Les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs                                                                                                                                                                                                   |
|                                                        | Cinéma                                                      | Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.                                                                                                                                                                                                                                          |
| Equipements d'intérêt collectif et de services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations | Les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.                                                                  |

|                                                                 |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                 | publiques ou assimilés                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                 | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés | Les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.         |
|                                                                 | Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                  | Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.                                                                                                 |
|                                                                 | Salle d'art et de spectacles                                                | Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                 | Equipements sportifs                                                        | Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                 | Lieux de culte                                                              | Les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                 | Autres équipements recevant du public                                       | Les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.                                                 |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire | Industrie                                                                   | Les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances |
|                                                                 | Entrepôt                                                                    | Les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.                                                                                                               |
|                                                                 | Bureau                                                                      | Les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées                                                                                                                  |
|                                                                 | Salle de congrès et d'exposition                                            | Les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                 | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                          | Les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.                                                                                                                                                                                                                                             |

## TITRE 2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES EN TOUTES ZONES

### CHAPITRE 1.DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES A LA CARTE DES ALEAS (2012) ET L'ALEA INONDATION DE L'AINAN (PAC 2022)

La commune de Chirens dispose de deux documents de caractérisation des aléas nécessitant une traduction réglementaire : la carte multi aléas de 2012 et la carte multi aléas de l'Ainan.

La carte des aléas approuvée en février 2012. Le règlement est issu de l'adaptation du règlement-type 2005 de la DDT de l'Isère. La carte et son règlement écrit sont annexés au PLU. Le présent règlement est issu **Version 1-9-1 du 21 mars 2017 de la DDT 38 cf. titre 2 – chapitre 2 du présent règlement.**

La carte d'aléa inondation de l'Ainan issue du PAC du Préfet 2022 se substitue à l'aléa inondation de de 2014. Le présent règlement est issu **Version 2-0 du 31 octobre 2017 de la DDT 38 cf. titre 2 – chapitre 3 du présent règlement. Les dispositions relatives au RESI font référence à la version 3.0 du 1<sup>er</sup> octobre 2024.**

Le règlement écrit intègre la mise à jour de l'aléa inondation sur le secteur de l'Ainan.

#### ARTICLE.1. MODALITES D'UTILISATION DES REGLEMENT GRAPHIQUES ET ECRITS ET AVERTISSEMENT

##### **DC 2.1.1.1 APPLICATION ET RESPECT DE LA CARTE DES ALEAS :**

Les zones du PLU sont concernées par l'existence de risques naturels qui justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature.

Les plans du PLU permettent d'identifier le(s) risque(s) qui affecte(nt) la parcelle support du projet ou d'un bien existant.

Le risque est identifié par deux lettres suivies d'un chiffre et/ou d'une lettre (par exemple : RG3, Bc2, Bv1a).

Quand la première lettre est un « R » (zone sur fond rouge), les projets sont interdits, sauf ceux correspondant à quelques exceptions précisées par le règlement.

Quand la première lettre est un « B » (zone sur fond bleu), la plupart des projets sont possibles, sous réserve d'application des prescriptions du règlement.

La deuxième lettre indique la nature de l'aléa. Par exemple, la lettre « G » identifie un aléa de glissement de terrain et la lettre « P » correspond à un aléa de chute de pierres et de blocs.

Le chiffre positionné après les lettres, indique le niveau d'aléa. Plus le chiffre est élevé, plus le niveau d'aléa est élevé : 1 correspond à de l'aléa faible, 2 à de l'aléa moyen et 3 à de l'aléa fort, très fort, ou aux bandes de précaution à l'arrière immédiat des digues.

**Sur les plans du PLU, plusieurs risques peuvent être identifiés sur un même secteur (par exemple Bg1v1).** Les dispositions réglementaires relatives à chacune de ces zones de risques doivent être simultanément prises en compte (dans le cas de l'exemple : prise en compte des dispositions applicables de la zone Bg1 et celles applicables à la zone Bv1).

Ces règles sont opposables aux tiers et le règlement s'applique sur l'ensemble de la commune.

**DC 2.1.1.2 PRISE EN COMPTE DES DEUX CARTES D’ALEAS**

Les indices sans étoile au règlement graphique sont concernés par la carte multi aléas de 2012. Il s’agit de se reporter au titre 2 – chapitre 2 du présent règlement.

Les étiquettes correspondantes aux aléas, et avec une étoile ((Ex : RC\*, BC2\* etc...) au règlement graphique, sont concernés par la carte d’aléa inondation de l’Ainan issue du PAC du Préfet 2022, cette dernière se substituant à l’aléa inondation de 2014. Il s’agit de se reporter au titre 2 – chapitre 3 du présent règlement

Dans le cas d’un double aléa, il s’agit de se référer au(x) chapitre(s) correspondant(s).

| Documents de référence        | Traduction réglementaire | Référence au règlement écrit du PLU |
|-------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Carte multi aléas             | LETTRES                  | Cf. Titre 2 -Chapitre 2             |
| Carte d’inondation de l’Ainan | LETTRES*                 | Cf. Titre 2 – Chapitre 3            |

**DC 2.1.1.3 AVERTISSEMENT CONCERNANT LES ZONES NON REGLEMENTEES :**

Dans les zones non identifiées par les règlements des risques naturels du PLU, et tout particulièrement en limite des zones réglementées, le risque peut être faible (en termes d’intensité ou de probabilité d’occurrence) ou incertain pour les aléas pris en compte. En conséquence, le choix a été fait de ne pas y imposer de mesures de prévention des risques.

Ceci ne dispense toutefois pas les porteurs de projets de réfléchir à l’intérêt d’une prise en compte des risques naturels, notamment pour une probabilité plus faible d’occurrence dans le cas de projets à la vulnérabilité particulière (à l’instar de ce qui est fait par exemple pour les centrales nucléaires et les grands barrages).

**DC 2.1.1.4 REMARQUE SUR LES RESPONSABILITES EN MATIERE D’APPLICATION DU DROIT DES SOLS :**

L’autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d’urbanisme, est responsable de la bonne prise en compte des règles d’urbanisme imposées par le présent règlement. Le respect des dispositions en matière de prise en compte des risques naturels relève de la responsabilité des maîtres d’ouvrage, utilisateurs du sol, bénéficiaires des travaux, architectes, entrepreneurs ou toutes autres personnes responsables de l’exécution desdits travaux.

**ARTICLE.2. TERRITOIRE CONCERNE ET PHENOMENES NATURELS PREVISIBLES PRIS EN COMPTE RELATIVEMENT AUX DEUX CARTES DES ALEAS REGLEMENTES AUX CHAPITRES 2 ET 3 DU TITRE 2.**

Le règlement s’applique sur l’ensemble du territoire de CHIRENS. Il prend en compte les phénomènes naturels suivants :

- Crues rapides des rivières noté C
- Inondation de pied de versants noté I’
- Crue torrentielle, des torrents et des rivières torrentielles noté T
- Ruissellement sur versant noté V
- Glissement de terrain noté G

**DC 2.1.2.1 DEFINITION DES PHENOMENES**

Les phénomènes ci-dessus se définissent de la manière suivante :

| Aléa                                                                              | Symbole   | Définition du phénomène                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Crue rapide des rivières</b>                                                   | <b>C</b>  | <p>Inondation pour laquelle l'intervalle de temps entre le début de la pluie et le débordement ne permet pas d'alerter de façon efficace les populations.</p> <p>Les bassins versants de taille petite et moyenne sont concernés par ce type de crue dans leur partie ne présentant pas un caractère torrentiel dû à la pente ou à un fort transport de matériaux solides.</p> <p>Disposition spécifique à la carte aléa inondation Ainan : Les niveaux d'aléas sont définis en croisant une hauteur de submersion et une vitesse d'écoulement résultant de scénarios avec et sans rupture des ouvrages hydrauliques.</p> |
| <b>Inondation en pied de versant</b>                                              | <b>I'</b> | <p>Submersion par accumulation et stagnation d'eau sans apport de matériaux solides dans une dépression du terrain ou à l'amont d'un obstacle, sans communication avec le réseau hydrographique.</p> <p>L'eau provient d'un ruissellement sur versant ou d'une remontée de nappe.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Crue des ruisseaux torrentiels, des torrents et des rivières torrentielles</b> | <b>T</b>  | <p>Crue d'un cours d'eau à forte pente (plus de 5 %), à caractère brutal, qui s'accompagne fréquemment d'un important transport de matériaux solides (plus de 10 % du débit liquide), de forte érosion des berges et de divagation possible du lit sur le cône torrentiel.</p> <p>Cas également des parties de cours d'eau de pente moyenne (avec un minimum de 1%) lorsque le transport solide reste important et que les phénomènes d'érosion ou de divagation sont comparables à ceux des torrents.</p> <p>Les laves torrentielles sont rattachées à ce type d'aléa.</p>                                               |
| <b>Ruissellement sur versant<br/>Ravinement</b>                                   | <b>V</b>  | <p>Divagation des eaux météoriques en dehors du réseau hydrographique suite à de fortes précipitations.</p> <p>Ce phénomène peut provoquer l'apparition d'érosions localisées (ravinement).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Glissement de terrain</b>                                                      | <b>G</b>  | <p>Mouvement d'une masse de terrain d'épaisseur variable le long d'une surface de rupture. L'ampleur du mouvement, sa vitesse et le volume de matériaux mobilisés sont éminemment variables : glissement affectant un versant sur plusieurs mètres (voire plusieurs dizaines de mètres) d'épaisseur, coulée boueuse, fluage d'une pellicule superficielle.</p>                                                                                                                                                                                                                                                            |

## CHAPITRE 2. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE LA CARTE MULTIALEAS DE 2012

### ARTICLE.1. DEFINITIONS

#### DC 2.2.1.1 DEFINITIONS DES PROJETS :

Est considéré comme projet :

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

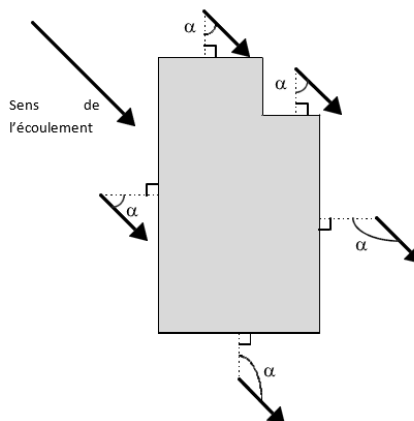
#### DC 2.2.1.2 DEFINITION DES FAÇADES EXPOSEES

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

- la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes et la carte des **aléas** permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, élargissement des trajectoires d'avalanches à la sortie des couloirs, ...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (culots d'avalanches, blocs, bois,...) constituant autant d'obstacles déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- Directement exposées, les façades pour lesquelles  $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$
- Indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles  $90^\circ \leq \alpha \leq 180^\circ$  Le mode de mesure de l'angle  $\alpha$  est schématisé ci-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.

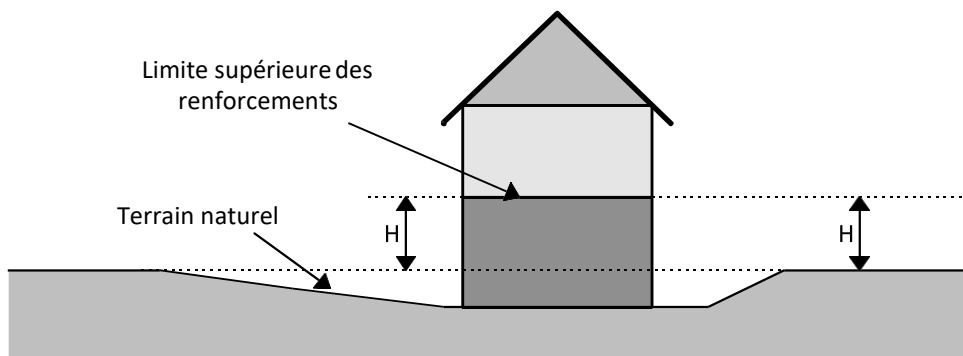
Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.



### DC 2.2.1.3 DEFINITION DE LA HAUTEUR PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL :

Le règlement utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel » et cette notion mérite d’être explicitée pour les cas complexes. Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de boue) ou pour les chutes de blocs.

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

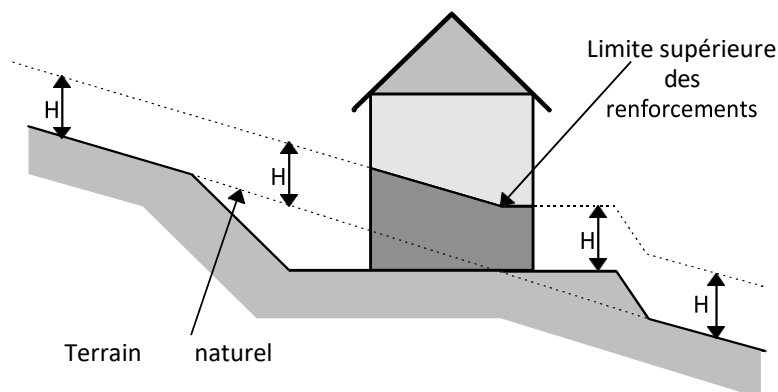


En cas de **terrassements en déblais**, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.

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

Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée **depuis le sommet des remblais**.

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



### DC 2.2.1.4 DEFINITION DU RESI: RAPPORT D'EMPRISE AU SOL INONDABLE

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

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

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

Le RESI ne s'applique pas aux **équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général** dans la mesure où leur **implantation est liée à leur fonctionnalité** 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.

## ARTICLE.2. DISPOSITIONS SPECIFIQUES DANS LES ZONES INTERDITES A LA CONSTRUCTION

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

### 1/Les projets nouveaux

- a) sous réserve qu'ils **ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée** : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- b) sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la **vulnérabilité** des biens :
  - la reconstruction ou la réparation de **bâtiments** sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,
  - les **extensions** limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes, notamment d'**habitabilité** ou de sécurité,
- c) les changements de **destination** sous réserve de la réduction de la **vulnérabilité** des personnes exposées,
- d) sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
  - les **abris légers, annexes** des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone rouge de glissement de terrain.
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur **implantation est liée à leur fonctionnalité**.
- e) les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des **services d'intérêt collectif ou général** déjà implantées dans la zone, les **infrastructures** (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des **dispositions appropriées aux risques**, y compris ceux créés par les travaux ;
- f) tous **travaux et aménagements de nature à réduire les risques**, notamment ceux autorisés au titre de la **Loi sur l'Eau** (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations ;
- g) les **hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique**, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux **affouillements**, terrassements, érosions et chocs d'**embâcles** éventuels ;
- h) les installations, structures provisoires, démontables en moins de 2 heures.

#### **DC 2.2.2.1 DISPOSITIONS CONCERNANT LES FOSSES, CANAUX ET CHANTOURNES EN TOUTES ZONES :**

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

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

Marge de recul des canaux et **chantournes** : **10 m** par rapport à l'axe du lit

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

Marge de recul des **fossés** : **5 m** par rapport à l'axe du lit

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

### **ARTICLE.3. REGLEMENTATION DES PROJETS CONCERNES PAR L'ALEA CRUE RAPIDE DES RIVIERES (C3)**

#### **DC 2.2.3.1 REGLES D'URBANISME ASSOCIEES AUX PROJETS SITUES EN ZONE ROUGE RCU**

Les zones RCu d'aléa fort d'inondation couvrent les zones urbaines, existantes ou futures (habitat, activités économiques, service...).

**1-Sont interdits à l'exception de ceux admis au paragraphe 2 ci-après :**

- Tous les projets
- le changement de destination de locaux d'activités existants en logement,
- les remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés au paragraphe 2 ci-après ;
- les aires de stationnement

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

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

Sans préjudice des articles L 214-1 à 6 du Code de l'Environnement, pourront également être autorisés tous les travaux prévus aux articles L 211-7 et suivants du Code de l'Environnement :

- aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
- entretien et 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 les formations boisées riveraines,
- aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

**3-Prescriptions à respecter pour les projets autorisés :**

- Les ouvertures seront réalisées au-dessus de la hauteur de référence cf. carte des hauteurs de référence
- la marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir dc 2.2.2.1.

- marge de recul par rapport à d'autres cours d'eau : 10m
- L'extension de logement existant dans un bâtiment devra s'accompagner de la création dans le même temps d'une zone refuge, si elle n'existe pas, et de mesures permettant l'évacuation des personnes,
- En cas de reconstruction totale d'un bâtiment et dans le cas de l'existence préalable d'un logement occupé, le niveau du nouveau logement devra être situé à un niveau supérieur à la hauteur de référence cf. carte des hauteurs de référence ;

### **DC 2.2.3.2 REGLES D'URBANISME ASSOCIEES AUX PROJETS SITUEES EN ZONE BLEUE BC1 ET BC2**

#### **1 Sont interdits, à l'exception de ceux admis au paragraphe 2 ci-après :**

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés au point 2 ci-après,
- tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- la création de sous-sols,
- les changements de destination des locaux existants situés sous la cote ou la hauteur de référence cf. carte des hauteurs de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens et/ou des personnes.
- le camping caravanning
- les aires de stationnement dans les marges de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau;

#### **2 Sont admis, sous réserve du respect des prescriptions du paragraphe 3 ci-après :**

- les projets, à l'exception des dispositions du paragraphe 1

#### **3 Prescriptions à respecter pour les projets autorisés :**

Pour les bâtiments existants, dans le cas où les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables. Cette solution pourra également être appliquée à des extensions limitées dans le cadre de l'amélioration de l'habitation.

Le RESI, tel que défini à l'article 1 DC\_2.2.1.4, applicable en zone bleue, devra être :

- Inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes.
- Inférieur à 0,50 pour :
  - les permis groupés R 431-24 du code de l'urbanisme
  - les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments)
  - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments)
  - les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales
  - les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)

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

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction existante à la date d'opposabilité du présent plan ; les autres prescriptions ci-dessous sont toutefois applicables.

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

- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir titre 2, article DC.2.2.2.1
- pour les constructions nouvelles édifiées sur remblai, le calcul du RESI portera sur la totalité des bâtiments et remblais, et sera calculé tel que défini précédemment,
- toutes les ouvertures des bâtiments doivent être placées au-dessus de 0,5 m la hauteur de référence.
- les clôtures, cultures, plantations, et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.

#### ARTICLE.4. REGLEMENTATION RELATIVE A L'ALEA INONDATION DE PIED DE VERSANT

##### DC 2.2.4.1 REGLES D'URBANISME ASSOCIEES A LA ZONE ROUGE RI'

Sont interdits :

- Les constructions
- Les affouillements et les exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagement de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
- Les aires de stationnement
- Les camping caravanning

##### DC 2.2.4.2 REGLES D'URBANISME ASSOCIEES A LA ZONE BLEUE BI'1 ET BI'2

Définition de la hauteur de référence par rapport au niveau du terrain naturel :

Bi'1 : hauteur de surélévation du plancher habitable demandée = 0,50 (0,60 m si justifié par une étude hydraulique)

Bi'2 : hauteur de surélévation du plancher habitable demandée = 1 – 1,20 m

##### 1 Sont interdits, à l'exception de ceux admis au paragraphe 2 ci-après :

- les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagement de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte.
- la création de sous-sols non étanches au-dessous de la hauteur de référence ;
- les changements de destination des locaux existants situés sous la hauteur de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens et/ou des personnes ;
- les aires de stationnement dans la bande de recul le long des fossés, canaux et chantournes ;

##### 2 Sont admis sous réserve du respect des prescriptions définies au paragraphe 3 ci-après :

- les projets, à l'exception des dispositions du paragraphe 1,
- le camping-caravanning est autorisé : si mise hors d'eau

##### 3 Prescriptions à respecter pour les projets autorisés sous réserve que :

- le premier plancher utilisable, édifié sur remblai, sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert, devra être situé à un niveau supérieur à la hauteur de référence (sauf aménagements de type hangar agricole ouvert).

Pour les bâtiments existants, dans le cas où les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables. Cette solution pourra également être appliquée à des extensions limitées dans le cadre de l'amélioration de l'habitation.

- pour les bâtiments existants, si les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables. Cette solution pourra également être appliquée, en Bi'1, à des extensions limitées dans le cadre de l'amélioration de l'habitation et à l'extension des bâtiments d'activités industrielles ou artisanales, pour des raisons démontrées de dysfonctionnement dans les chaînes de travail ou de process.

Le RESI, tel que défini à l'article 1 dc 2.2.1.4, applicable en zone bleue, devra être :

- Inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes.
- inférieur à 0,50 pour :
  - les permis groupés R 431-24 du code de l'urbanisme
  - les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments)
  - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments)
  - les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales
  - les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)

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

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction existante à la date d'opposabilité du présent plan ; les autres prescriptions ci-dessous sont toutefois applicables.

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

La marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes :

Marge de recul des canaux et **chantournes** : **10 m** par rapport à l'axe du lit

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

Marge de recul des **fossés** : **5 m** par rapport à l'axe du lit

- sans que, dans ce cas, la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m.
- et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien.
- toutes les ouvertures des bâtiments doivent être placées au-dessus de la hauteur de référence cf. carte des hauteurs de référence (sauf aménagements de type hangar agricole ouvert) ;
- partie du bâtiment située sous la hauteur de référence ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche jusqu'à cette hauteur), ni habitée ;
- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement ;
- les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement ;

## ARTICLE.5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ALEAS CRUES DES TORRENTS ET DES RUISSEAUX TORRENTIELS

### DC 2.2.5.1 REGLES D'URBANISME ASSOCIEES A LA ZONE ROUGE RT

Sont interdits :

- Les constructions avec respect d'une marge de recul de 10 mètres de part et d'autre de l'axe central où se concentrent les écoulements ou du lit du cours d'eau
- sans que la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien.
- Cas particulier d'axe busé totalement ou partiellement en zone urbaine : respect d'une bande inconstructible **de 10 m incluant** le lit mineur, mais pouvant être déportée si cela facilite un accès à l'axe d'écoulement par rapport à l'existant.
- Affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagement de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte.
- Les Aires de stationnement
- Les camping caravanning

### DC 2.2.5.2 REGLES D'URBANISME ASSOCIEES A LA ZONE BLEUE BT2

Les constructions sont autorisées à condition que :

Le RESI, tel que défini à l'article 1 DC 2.1.1 du Titre 2, applicable en zone bleue, soit :

- Inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes.
- Inférieur à 0,50 pour :
  - les permis groupés R 431-24 du code de l'urbanisme
  - les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments)
  - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments)
  - les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales

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

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

**En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation**, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction existante à la date d'opposabilité du présent plan ; les autres prescriptions ci-dessous sont toutefois applicables.

**Surélévation du niveau habitable pour mise hors d'eau d'environ 0,60 m par rapport au niveau du terrain naturel.**

**Pour les bâtiments existants, dans le cas où les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés**, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables. Cette solution pourra également être appliquée à des extensions limitées dans le cadre de l'amélioration de l'habitation et à l'extension des bâtiments d'activités industrielles ou artisanales, pour des raisons démontrées de dysfonctionnement dans les chaînes de travail ou de process.

- partie du bâtiment située sous ce niveau ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche), ni habitée.
- les constructions respecteront un recul 10 mètres par rapport aux cours d'eau.

Les affouillements et exhaussements sont interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagement de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte.

Le camping-caravaning est interdit.

#### **ARTICLE.6. DISPOSITIONS RELATIVES A L'ALEA RUISSELLEMENT SUR VERSANT**

##### **DC 2.2.6.1 REGLES D'URBANISME ASSOCIEES A LA ZONE ROUGE RV**

Sont interdits :

- Les constructions avec respect d'une marge de recul par rapport à l'axe des talwegs de 10 m,
- Les exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte.
- Les aires de stationnement
- Le camping caravaning

##### **DC 2.2.6.2 REGLES D'URBANISME ASSOCIEES A LA ZONE BLEUE BV1**

Sont autorisés :

- Les constructions
- Le camping caravaning

#### **ARTICLE.7. DISPOSITIONS RELATIVES A L'ALEA GLISSEMENT DE TERRAIN**

##### **DC 2.2.7.1 REGLES D'URBANISME ASSOCIEES A LA ZONE ROUGE RG**

Sont interdits :

- Les constructions exceptions : voir dispositions réglementaires –Chapitre 2, article 2
- Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte.
- Le camping caravaning

##### **DC 2.2.7.2 REGLES D'URBANISME ASSOCIEES A LA ZONE BLEUE BG2**

Les piscines sont interdites.

Sont autorisées :

- Les constructions à condition de maîtriser les rejets des eaux usées, pluviales, de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
- Les affouillements et les exhaussements sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

## CHAPITRE 3. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE LA CARTE DES ALEAS INONDATION DE L'AINAN

### ARTICLE.1. TERRITOIRE CONCERNE ET PHENOMENES NATURELS PREVISIBLES PRIS EN COMPTE RELATIVEMENT A LA CARTE DE L'ALEA INONDATION DE L'AINAN 2025

Le règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de CHIRENS. Il prend en compte les phénomènes naturels suivants :

- Crues rapides des rivières noté C

Les phénomènes ci-dessus se définissent de la manière suivante :

| Aléa                     | Symbole | Définition du phénomène                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Crue rapide des rivières | C       | <p>L'aléa « Crues rapides des rivières » [C] correspond aux inondations pour lesquelles l'intervalle de temps entre le début de la pluie et le débordement ne permet pas d'alerter de façon efficace les populations. Les bassins versants de taille petite et moyenne sont concernés par ce type de crue dans leur partie ne présentant pas un caractère torrentiel dû à la pente ou à un fort transport de matériaux solides.</p> <p>Les niveaux d'aléas sont définis en croisant une hauteur de submersion et une vitesse d'écoulement résultant de scénarios avec et sans rupture des ouvrages hydrauliques.</p> |

### ARTICLE.2. DEFINITIONS

#### DC 2.3.2.1 REGLEMENTATION DES PROJETS

##### Rappel :

Sont qualifiés de « **projets nouveaux** », les projets relevant des cas 1, 2 et 3 ci-dessous. Ces projets sont soumis aux dispositions des articles du présent titre applicables aux projets nouveaux (indices PN) :

- 1) une création de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation, après démolition ou non ;
- 2) une **reconstruction** (totale ou quasi-totale), après sinistre ou non ;
- 3) une création d'**annexe**, détachée ou non, d'une construction, d'un ouvrage, d'un aménagement ou d'une exploitation existant au moment de cette création ou de l'instruction de sa demande d'autorisation d'urbanisme.

Sont qualifiés de « **projets sur les biens et activités existants** », les projets relevant des cas 4 et 5 ci-dessous. Ces projets sont soumis aux dispositions des articles du présent titre, applicables aux projets sur l'existant (indices PE) :

- 4) une **extension**, une surélévation, une transformation ou un changement de **destination** ou de **sous-estimation** d'une construction, d'un ouvrage, d'un aménagement ou d'une exploitation existant au moment de leur réalisation ou de l'instruction de leur demande d'autorisation d'urbanisme ;
- 5) une **reconstruction** partielle ou une **réparation**, après sinistre ou non.

#### D 2.3.2.2 DEFINITION DES FAÇADES EXPOSEES

De manière générale, si un doute est présent, la façade est à considérer comme étant exposée. Une façade est exposée à un **alea** si les matériaux en déplacement à l'occasion de sa survenue (par exemple : pour une crue : eau, transport solide, corps flottants ; pour une avalanche : neige, objets transportés) peuvent venir heurter la façade lors de leur propagation.

La direction générale de propagation suit la ligne de plus grande pente, qui est perpendiculaire aux lignes de niveaux.

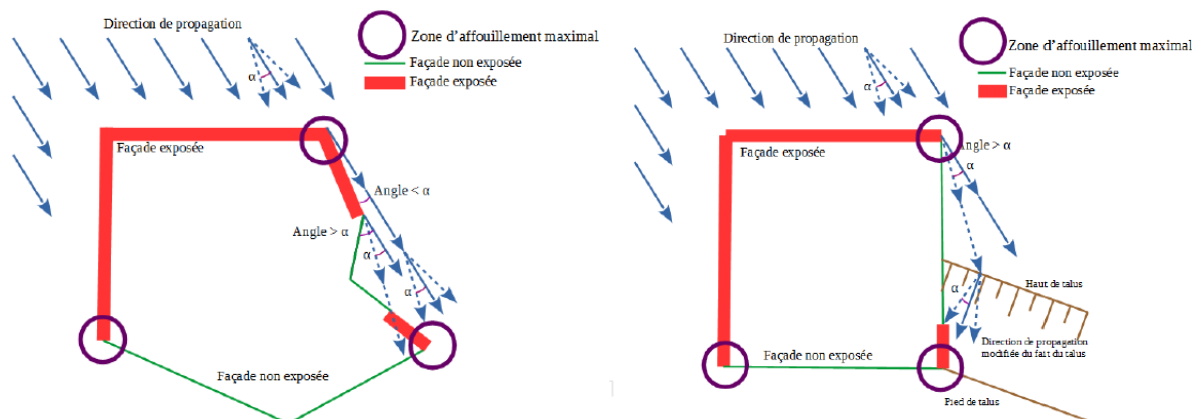
Elle peut cependant être perturbée par la présence d'éléments ayant un rôle déflecteur (par exemple : bâti, dépôts de matériaux d'origine naturelle ou non, véhicules en stationnement, végétation dense), d'une façon dépendant de la nature du phénomène. La direction de propagation peut également diverger dans une certaine mesure de la direction générale, de manière aléatoire, du fait du comportement des matériaux à l'origine de l'aléa lors de leur déplacement (par exemple : rebonds lors d'une chute de blocs, étalement d'une avalanche en fin de course) ou de la modification de la topographie



lors du déroulement du phénomène (par exemple : dépôts de matériaux lors d'une crue torrentielle, avalanches successives).

L'intensité de la divergence peut être exprimée par une valeur d'angle horizontal  $\alpha$  raisonnablement probable entre la direction générale et les directions pouvant être constatées. **La valeur  $\alpha$  est fonction de la nature du phénomène et est précisée lorsqu'il y a lieu au début du règlement relatif à une zone réglementaire.** Elle est aussi à prendre en compte pour définir les zones abritées, par exemple par un mouvement de terrain, un ouvrage de protection ou un bâtiment existant.

Les schémas ci-dessous illustrent la détermination des **façades exposées** en tenant compte de l'influence de l'angle  $\alpha$



#### DC 2.3.2.2 DEFINITION DE LA HAUTEUR PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL

Différentes dispositions du règlement utilisent les notions de terrain naturel (ou de terrain naturel moyen, ayant un sens identique), de niveau du terrain naturel ou de hauteur par rapport au terrain naturel. Ces notions sont précisées ci-dessous.

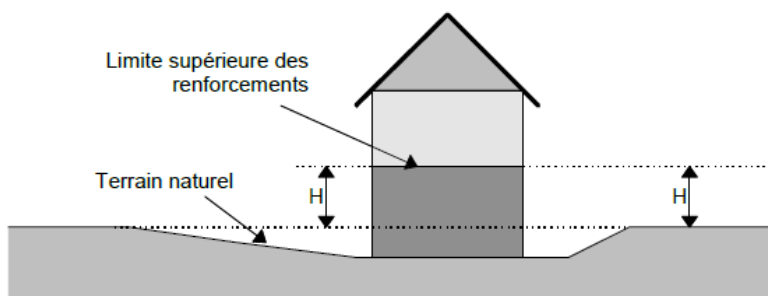
Les irrégularités locales du terrain naturel doivent être ignorées lorsqu'elles ne peuvent avoir qu'un impact négatif très marginal sur le phénomène naturel à l'origine des dispositions du règlement. C'est le cas si elles ont une superficie suffisamment faible par rapport à celle de la zone menacée par un phénomène ou si elles ne réduisent pas ou très peu la section d'écoulement d'un phénomène. On tient alors compte à l'emplacement de ces irrégularités du niveau du terrain naturel immédiatement environnant. C'est ce que veut exprimer l'expression « niveau du terrain naturel moyen » parfois employée, notion à ne pas confondre avec celle de niveau moyen du terrain naturel, qui conduirait à calculer une moyenne des niveaux suivant une méthode et sur une surface de référence que le règlement devrait alors préciser.

L'orientation de l'irrégularité locale intervient aussi dans sa prise en compte ou non. Par exemple, un labour suivant la ligne de plus grande pente ne changera pas le niveau atteint par un écoulement lors d'une inondation, alors que les crêtes d'un labour perpendiculaire à la ligne de plus grande pente surélèveront le niveau de l'inondation par rapport à la situation avant labour.

Dans les zones de pente générale très faible, en général en dessous de 1 %, le niveau d'eau atteint à un endroit donné lors d'une inondation est conditionné par celui de l'eau en aval. Aussi, un monticule réduisant marginalement la section d'écoulement ou une cuvette, qu'ils soient préexistants ou réalisés dans le cadre d'un projet, ne changent pas le niveau d'inondation contre lequel il convient de se protéger.

C'est ce qu'illustre le schéma ci-dessous dans le cas d'une cuvette (ou d'un affouillement réalisé lors d'un projet).

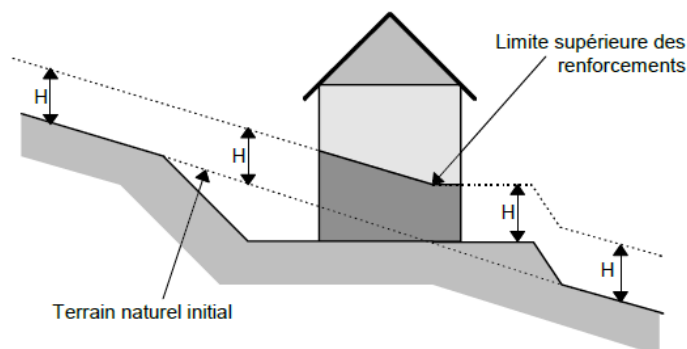
L'exemple est donné pour une règle fixant une hauteur de renforcement, mais est transposable à l'identique pour d'autres demandes (de surélévation par exemple).



Dans les zones de pente générale plus forte que les précédentes, les matériaux transportés par les phénomènes peuvent combler les formes en creux par rapport à la topographie moyenne lors des forts événements pris en compte par le règlement. Par contre, les formes en relief par rapport à la topographie moyenne, même de largeur faible, peuvent avoir une influence sur l'écoulement du phénomène

Il convient d'en tenir compte conformément au schéma ci-dessous.

L'exemple est donné pour une règle fixant une hauteur de renforcement, mais est transposable à l'identique pour d'autres demandes (de surélévation par exemple).



Les règles demandant le respect d'une hauteur minimum par rapport au terrain naturel doivent être respectées en tout point du projet. Dans le cas d'une demande de surélévation, du plancher d'un local par exemple, ceci ne conduit pas nécessairement à un niveau unique de surélévation, notamment lorsque la pente du terrain est forte.

#### **DC 2.3.1.2 DEFINITIONS DU RESI : RAPPORT D'EMPRISE AU SOL**

Le Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) d'un projet au sein d'une zone inondable est égal au rapport de la somme des emprises au sol du projet (exhaussements du sol, ouvrages et constructions, existants et projetés) au sein de cette zone inondable sur la superficie de cette zone inondable au sein du tènement utilisé par le projet.

$$\text{RESI} = \frac{\text{somme des emprises au sol en zone inondable du projet}}{\text{superficie de la zone inondable sur le tènement}}$$

C'est le parcellaire du zonage réglementaire approuvé dans sa version initiale (ou dans une version révisée sur la totalité du territoire concerné) qui fait foi pour le calcul des superficies.

#### **ARTICLE.3. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU RESI ISSU DE LA DOCTRINE ACTUALISEE DE LA DDT 38:**

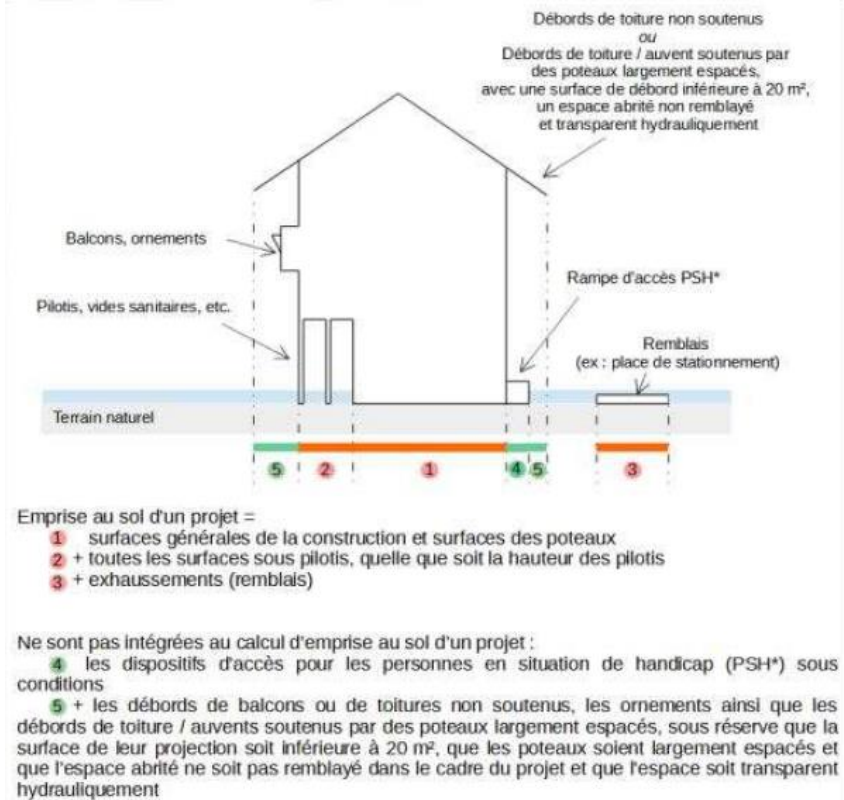
Les seuils de RESI présentés ci-après doivent être vérifiés à l'échelle de l'unité foncière. Ainsi, le ratio peut être dépassé localement sur un lot ou une parcelle de l'unité foncière, à condition que le seuil de RESI global sur l'unité foncière soit respecté. Cette règle de calcul du RESI sur l'unité foncière s'applique sur le long terme. Même en cas de division et de nouveau projet dans un deuxième temps, le RESI devra être respecté sur l'ensemble de l'unité foncière initiale avant division et devra prendre en compte l'ensemble des constructions existantes.

Par ailleurs, les divisions parcellaires doivent être rendues possibles uniquement si le RESI n'est pas atteint. Le seuil maximal de RESI ne doit pas être dépassé (par les constructions existantes ou projetées) sur les nouvelles unités foncières ainsi créées. Ainsi, le RESI applicable aux lots d'un lotissement doit tenir compte du RESI déjà consommé sur le terrain dont est issu le lotissement.

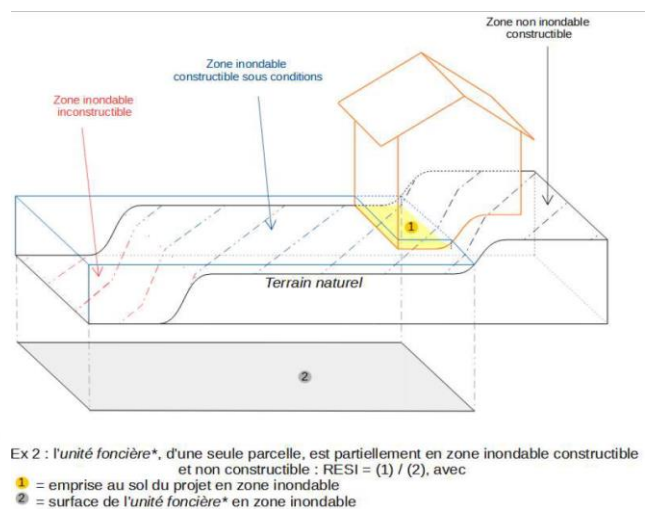
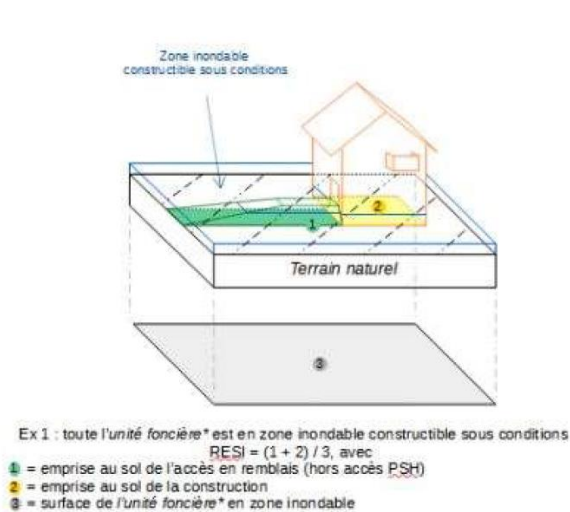
Pour le calcul du RESI, l'emprise au sol d'un projet se calcule de la manière suivante :

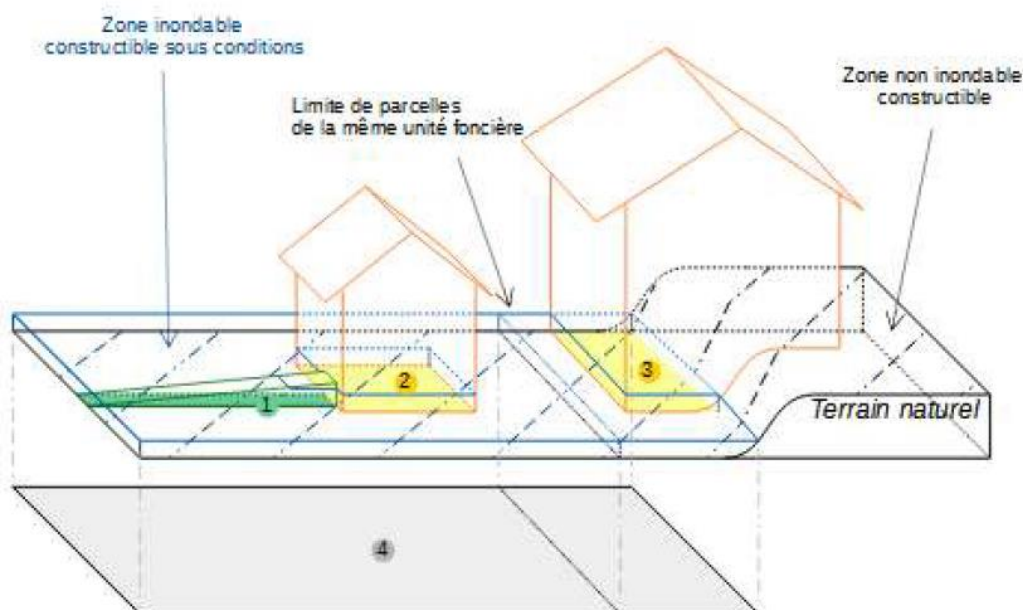
- les rampes d'accès des Personnes en Situation d'Handicap (PSH) sont exclues du calcul du RESI sous réserve que la superficie en zone inondable de ces dispositifs soit limitée au strict nécessaire et qu'ils soient placés de manière à minimiser la réduction de la surface d'écoulement disponible avant leur création ; si ces réserves ne sont pas respectées, les surfaces correspondant aux dispositifs d'accès sont à considérer dans l'emprise au sol pour le calcul du RESI ;
- les surfaces sous pilotis sont à prendre en compte dans le calcul du RESI ;
- toutes les surfaces remblayées, quelles qu'elles soient, sont à prendre en compte (y compris les aires de stationnement remblayées dans le but d'une mise à niveau à la chaussée par exemple).

Le schéma ci-après illustre l'emprise au sol d'un projet à prendre ou non en compte dans le calcul du RESI :



Les trois exemples ci-dessous illustrent la manière de calculer le RESI dans différentes configurations :





Ex 3 : l'unité foncière\*, composée de plusieurs parcelles, est partiellement en zone inondable constructible.  $RESI = (1 + 2 + 3) / 4$ , avec

- 1 = emprise au sol de l'accès en remblais (hors cas particulier des accès PSH)
- 2 3 = emprise au sol en zone inondable des constructions
- 4 = surface de l'unité foncière\* en zone inondable

Lorsque le règlement relatif à un projet mentionne que « le projet doit respecter la valeur maximale de Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) définie dans les dispositions générales du présent règlement », il s'agit des valeurs déterminées ci-après.

#### **A. Cas général (cas autres que les reconstructions) :**

Les Projets situés en zones de risques de crue des rivières (de type RC et de type Bc), crue des ruisseaux torrentiels, torrents et des rivières torrentielle (de type RT et de type Bt) et d'inondation en pied de versant (de type RI' et de type Bi').

#### **Le RESI doit être inférieur ou égal à 0,5 pour tous les projets des sous-destinations suivantes :**

- exploitations agricoles, exploitations forestières ;
- artisanat et commerces de détail, restauration, commerces de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; commerce et activité de service, excepté les hébergements touristiques et hôteliers ;
- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs ;
- industries, entrepôts, bureaux.

#### **Le RESI doit également être inférieur ou égal à 0,5 dans le cas suivants :**

- les projets d'ensemble comportant des parties communes (de sous-destinations « logement » et « habitation » compris) : ces projets concernent notamment les permis groupés correspondant à la définition de l'article R. 431-24 du Code de l'urbanisme (permis de construire valant division), les lotissements, les opérations d'aménagement d'ensemble (par exemple écoquartiers, ZAC, périmètres ANRU) et les zones d'activités ou d'aménagement existantes.

Pour tous les autres projets et notamment pour les constructions individuelles et les projets de sous-destinations « logement » et « habitation » (sauf cas des opérations d'ensemble précisées ci-dessus), le RESI doit être inférieur ou égal à 0,3.

Les immeubles collectifs d'habitation qui n'entrent pas dans le cadre des projets d'ensemble définis ci-dessus sont à considérer comme des constructions individuelles et doivent respecter un RESI inférieur ou égal à 0,3.

**Cas des opérations d'ensemble comportant des parties communes**

Le RESI peut être calculé sur l'ensemble du périmètre du projet sous réserve que cela soit inscrit dans le règlement d'urbanisme de l'opération d'ensemble en question et traduit en emprise au sol maximale pour chaque parcelle ou unité foncière. Ainsi, lorsque le RESI global de la zone atteindra le RESI maximal, plus aucune construction ne pourra être autorisée, même sur une parcelle ou unité foncière non construite.

Le seuil supérieur de RESI sur ce périmètre est de 0,5 et le(s) maître(s) d'ouvrage de l'opération d'ensemble doit(vent) définir une répartition par lots. En cas de non répartition par lots du droit à construire, le RESI qui s'applique à chaque parcelle ou unité foncière est celui qui serait appliqué si le projet n'était pas dans une opération d'ensemble.

**Cas des divisions parcellaires**

Le RESI à retenir doit être inférieur ou égal à 0,3 sauf si le projet est un lotissement prévoyant la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Dans ce cas, le seuil supérieur du RESI est porté à 0,5. Le RESI s'applique sur l'unité foncière avant division.

**B. Cas des reconstructions :****B.1. Reconstructions situées en zones rouges inconstructibles de type RC**

Dans le cas de reconstructions autorisées, la valeur de RESI maximale d'un projet autorisé est la valeur de RESI préexistante.

**B.2. Reconstructions situées en zones bleues constructibles sous conditions de type Bc, Bi', Bv et Bt**

Dans le cas de reconstructions autorisées, la valeur de RESI maximale d'un projet autorisé est la valeur maximale entre : la valeur définie ci-dessus (cas A : cas général) ; et la valeur de RESI pré-existante.

**ARTICLE.4. DISPOSITIONS COMMUNES A L'ALEA C****DC 2.3.4.1 CAS AUTRES QUE LES RECONSTRUCTIONS :**

Le RESI doit être inférieur ou égal à 0,50 pour les projets relevant des sous-destinations :

- exploitation agricole, exploitation forestière ;
- artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs ;
- industrie, entrepôt, bureau.

Le RESI doit respecter des règles particulières pour les projets d'ensemble comportant des parties communes. Ces projets concernent notamment les permis groupes correspondant à la définition de l'article R 431-24 du code de l'urbanisme, les lotissements, les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles et les zones d'activités ou d'aménagement existantes.

**Pour ces projets :**

- pour chaque tènement, le RESI du projet hors parties communes doit être inférieur ou égal à 0,30.

Le calcul du RESI dans ce cas doit se faire en considérant les emprises au sol en zone inondable du projet hors parties communes et l'emprise en zone inondable du tènement concerne ;

- le RESI des parties communes du projet global doit être inférieur ou égal à 0,20. Le calcul du RESI dans ce cas doit se faire en considérant les emprises au sol en zone inondable de toutes les parties communes et l'emprise en zone inondable du périmètre du projet d'ensemble.

Le RESI doit être inférieur ou égal à 0,30 pour tous les autres projets et notamment pour les projets des sous-destinations logement et habitation, hors parties communes (voiries, etc.).

**DC 2.3.4.2 CAS DES RECONSTRUCTIONS :**

En cas de projet comprenant des démolitions ou la suppression d'exhaussements du sol, les valeurs de RESI définies ci-dessus peuvent être dépassées sans aller au-delà de la valeur de RESI préexistante à ces démolitions et exhaussements.

Les dispositifs d'accès pour personnes à mobilité réduite en extension d'un bâtiment existant, par exemple rampes ou dispositifs ascenseurs, peuvent être réalisés en dépassant la valeur de RESI concernant le tènement composé des parcelles d'appui de ce bâtiment, sous réserve :

- que la superficie en zone inondable de ces dispositifs soit limitée au strict nécessaire ;
- qu'ils soient placés de manière à ne pas apporter de réduction à la section d'écoulement disponible avant leur création ou, lorsque cela n'est pas possible, de manière à minimiser cette réduction.

#### **DC 2.3.4.3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES COURS D'EAU**

Les cours d'eau ne doivent pas être couverts, sauf ponctuellement pour leur franchissement par des voiries, ni buses.

A défaut de disposition plus contraignante résultant du règlement, tout projet doit laisser libre de tout obstacle à la circulation d'engins et à l'accès au lit une bande d'une largeur minimum de 4 m en tout point comptée à partir du sommet des berges.

Des clôtures légères perpendiculaires au lit sont admises si elles sont munies de portails dont un exemplaire des clefs est remis au maire dès leur installation.

#### **DC 2.3.4.4 DISPOSITIONS SPECIFIQUES DANS LES ZONES INTERDITES A LA CONSTRUCTION**

**Projets admis par exception dans certaines des zones où le principe général est l'interdiction des projets.**

Les projets suivants sont admis dans une zone réglementaire lorsque le règlement s'y appliquant renvoie au présent article. Ils sont admis sous réserve :

- de ne pas augmenter les *risques* naturels et de ne pas en créer de nouveaux, dans les deux cas à la fois pour les personnes et les biens des tiers et pour les enjeux humains et matériels préexistants sur le tènement du projet,
- de respecter les dispositions les concernant indiquées dans le règlement de la zone réglementaire concernée.

##### **1) projets nouveaux**

- a) la mise en exploitation agricole ou forestière ;
- b) hors zone de glissement de terrain, les réseaux souterrains ;
- c) dans la limite d'une construction par parcelle, les constructions de **hauteur par rapport au terrain naturel** inférieure à 3 m et d'**emprise au sol** inférieure à 5 m<sup>2</sup> ;
- d) hors zones de glissement de terrain, les aménagements de terrains de sport ou à usage de loisirs, sans constructions autres qu'**abris légers** et bâtiments de sanitaires de **hauteur par rapport au terrain naturel** inférieure à 3 m rattachés à l'usage de ces aménagements, dans la limite d'une **emprise au sol** globale maximum de 40 m<sup>2</sup> pour les aménagements de superficie inférieure ou égale à un hectare, augmentée de 40 m<sup>2</sup> par hectare au-delà d'une superficie d'un hectare (soit par exemple 60 m<sup>2</sup> d'emprise autorisée pour une superficie d'un hectare et demi) ;
- e) les constructions, ouvrages et aménagements correspondant à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées ou aux besoins de la sécurité civile ou aux **sous-destinations** exploitation agricole, exploitation forestière, équipements sportifs ;

sous réserve :

- que la présence de personnes soit limitée à des épisodes dont la durée cumulée représente une faible proportion du temps,
- que la sécurité des personnes soit assurée,
- et que leur **implantation** soit **liée à leur fonctionnalité**,

f) sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des **dispositions appropriées aux risques**, y compris ceux créés par les travaux, les projets correspondants à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » lorsque leur **implantation** dans une zone où le principe général est l'interdiction est **justifiée par leur fonctionnalité** et lorsqu'ils ne constituent ni des **établissements sensibles**, ni des **établissements de secours** ;

g) les voies routières, ferrées, rurales, forestières, lorsque leur **implantation** dans une zone où le principe général est l'interdiction est **justifiée par leur fonctionnalité** ;

h) sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des **dispositions appropriées aux risques**, y compris ceux créés par les travaux, les **infrastructures** de transport de fluides ou d'énergie et de transport aérien par câble, ainsi que les équipements et ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement ;



- i) sous réserve que le maître d’ouvrage prenne des **dispositions appropriées aux risques**, y compris ceux créés par les travaux, les **infrastructures** de production d’hydro-électricité, ainsi que les équipements et ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement ;
- j) les ouvrages et aménagements ayant pour objectif principal de réduire les risques naturels.

## 2) projets sur les biens et activités existants

- a) sous réserve qu’ils **ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée** : les travaux courants d’entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- b) les **réparations** de constructions ou d’ouvrages et les remises en état d’aménagements ou d’exploitations ;
- c) les changements de **sous-destination** ne conduisant pas à une sous-destination de **classe de vulnérabilité** supérieure ;
- d) les changements de type d’**ERP** ne conduisant pas à une **classe de vulnérabilité** supérieure ;
- e) les **extensions** nécessaires à des mises aux normes obligatoires, notamment d’habitabilité ou de sécurité ;
- f) les **extensions** de même nature que les projets nouveaux admis par le présent article et respectant les mêmes conditions que celles auxquels ces projets nouveaux doivent répondre pour être admis ;
- g) sous réserve que la présence de personnes soit limitée à des épisodes dont la durée cumulée représente une faible proportion du temps et que la sécurité des personnes soit assurée, les constructions **annexes** suivantes :
- constructions de **hauteur par rapport au terrain naturel** inférieure à 3 m et d’**emprise au sol** cumulée inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup> par parcelle ;
  - **abris légers** de **hauteur par rapport au terrain naturel** inférieure à 3 m et d’emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> par parcelle ;
  - bassins et piscines extérieurs, enterres hors zone de glissement de terrain ou provisoires hors sols, de superficie cumulée inférieure ou égale 0 40 m<sup>2</sup> par parcelle.

## ARTICLE.5. REGLEMENTATION DES PROJETS CONCERNES PAR L’ALEA CRUE RAPIDE DES RIVIERES (C)

En zone d’aléa fort, il convient d’appliquer les dispositions suivantes :

Le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées. Un travail d’adaptation doit être défini par un intervenant compétent en matière de prise en compte de l’aléa. Le maître d’ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d’attestations qui précisent que des mesures d’adaptation ont été définies et qu’elles seront bien mises en œuvre ;

Le projet doit être adapté à l’aléa de manière à garantir le minimum de dommages aux biens et un retour rapide à la normale après un évènement. Ce travail d’adaptation doit être défini par un intervenant compétent en matière de prise en compte de l’aléa. Le maître d’ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d’attestations qui précisent que des mesures d’adaptation ont été définies et qu’elles seront bien mises en œuvre ;

### DC 2.3.3.1 REGLE D’URBANISME ASSOCIEES AUX PROJETS SITUEES EN ZONE ROUGE RC

#### Dispositions applicables en zones RC

Les zones RC sont soumises à un **aléa** très fort (C4), ou sont situées à l’intérieur des bandes de précaution à l’arrière des digues, en zones urbanisées ou non urbanisées.

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

#### Définition de la mise hors d’eau

La mise hors d’eau peut se définir au regard d’une hauteur de référence cf. carte des hauteurs de référence (exemple : Terrain Naturel + 1 m) où d’une cote de référence (exemple : 250 mN GF) :

- s’il existe une carte des hauteurs, la hauteur de référence cf. carte des hauteurs de référence correspond à la valeur identifiée par cette carte au droit du projet, majorée de 20 % (exemple : une hauteur de +1 m sur la carte correspond à une hauteur de référence cf. carte des hauteurs de référence de + 1,2 m) ;

- sinon, une étude hydraulique doit être réalisée pour déterminer les hauteurs ou cotes de mise hors d'eau au droit du projet.

#### **DC 2.3.4.5 DISPOSITIONS RC PN (APPLICABLES EN ZONES RC AUX PROJETS NOUVEAUX ET AUX PROJETS EXISTANTS)**

##### **1. Interdictions**

Sont interdits, à l'exception de ceux autorisés aux articles 2 et 3 :

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

##### **2. Autorisations sans prescriptions**

Sont autorisés sans prescriptions :

- 2.1 – les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement : aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique, entretien et aménagement d'un cours d'eau, y compris les accès à ce cours d'eau, approvisionnement en eau, maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement, défense contre les inondations, lutte contre la pollution, protection et conservation des eaux souterraines, protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines, aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile ;
- 2.2 – les projets ayant pour objectif principal de réduire les risques naturels, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), ou ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.



### 3. Autorisations avec prescriptions

Les projets listés aux articles 3.1 à 3.7 sont admis sous réserve de vérifier les conditions suivantes :

- tous les dispositifs de protection et d'adaptation demandés (notamment les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation) doivent être mis en œuvre selon les règles de l'art sous la responsabilité du maître d'ouvrage ;
- le projet nouveau doit être entièrement positionné en dehors d'une bande de recul par rapport aux canaux, fosses et chantournes (sauf dans le cas d'un ouvrage de franchissement). La largeur de cette bande de recul est définie dans les dispositions générales du présent règlement. Dans tous les cas, elle doit faire au moins 4 mètres à partir du sommet des berges du cours d'eau afin de permettre l'entretien et la circulation d'engins ;

Sont autorisés avec prescriptions :

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

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

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

**3.4 – les clôtures et éléments similaires.**

Les projets listés à l'article 3.4 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes:

- les aménagements doivent être transparents hydrauliquement ;
- les aménagements ne doivent pas faire l'objet de remblai, ni de fondations faisant saillie sur le sol naturel.

**3.5 – les créations et reconstructions d'infrastructures (de transport, de transport de fluides, de production d'Énergie, ouvrages de dépollution...) et les équipements techniques qui s'y rattachent.**

Les projets listés à l'article 3.5 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes:

- le projet doit être conçu de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.

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

Les projets listés à l'article 3.6 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes:

- une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée ;
- le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, ouvertures, protections ...), y compris pendant la phase de travaux.
- le projet ne doit pas comprendre de logements ;
- les aménagements sous la hauteur de référence cf. carte des hauteurs de référence ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et doivent disposer d'un accès direct vers une zone hors d'eau;
- les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m<sup>2</sup> doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;
- le projet doit respecter la valeur maximale de Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) définie dans les dispositions générales du règlement ;

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

Les projets listés à l'article 3.7 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- la superficie des bâtiments sanitaires doit être inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> ;
- le projet ne doit pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente ;

**D 2.3.4.6 DISPOSITIONS RC PE (APPLICABLES EN ZONES RC AUX PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS)****1. Interdictions**

Sont interdits, à l'exception de ceux autorisés à l'article 3 :

- 1.1 – tous les projets sur existant, et en particulier ceux identifiés ci-après ;
- 1.2 – les changements de destination ou de sous-destination vers un projet de sous-destination de classe de vulnérabilité supérieure ;
- 1.3 – la création ou l'extension de sous-sols.

**2. Autorisations sans prescriptions**

Sans objet.

**3. Autorisations avec prescriptions**

Les projets listés aux articles 3.1 à 3.9 sont admis sous réserve de vérifier les conditions suivantes :

- le projet ne doit pas aggraver les risques pour les tiers et ne doit pas en provoquer de nouveaux, en tout point, y compris en dehors de la zone directement concernée par le projet, et cela pendant la phase travaux également. Le maître d'ouvrage doit en apporter la garantie sous forme d'attestation, en s'appuyant, s'il l'estime nécessaire, sur un expert technique compétent dans ce domaine ;
- tous les dispositifs de protection et d'adaptation demandés doivent être mis en œuvre selon les règles de l'art sous la responsabilité du maître d'ouvrage ;
- pour les cas de projets sur existant conduisant à une évolution de l'emprise au sol, cette évolution doit se faire hors d'une marge de recul par rapport aux canaux, fossés et chantournes (sauf dans le cas d'un ouvrage de franchissement). La largeur de cette bande de recul est définie dans les dispositions générales du présent règlement. Dans tous les cas, elle doit faire au moins 4 mètres à partir du sommet des berges du cours d'eau afin de permettre l'entretien et la circulation d'engins ;

**3.1 – les projets sur existant ayant pour objet principal d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens (accès par l'aval, etc.) sans augmentation de la surface de plancher ;**

**3.2 – les projets sur existant relatifs à l'entretien, la maintenance, la modification de l'aspect extérieur et la gestion courante de bâtiments (réparations, aménagements internes, réfection des toitures, changement de fenêtres et d'ouvertures, traitement de façade, ravalement, isolation, mise en place de auvents, couverture de piscine...) ;**

**3.3 – les projets sur existant relatifs à l'entretien, la maintenance, la modification de l'aspect extérieur et la gestion courante d'ouvrages ou d'infrastructures (rénovation des chaussées ou de la couche de roulement, pose de barrières de sécurité, mise aux normes des carrefours, etc. ) ;**

**3.4 – les projets sur existant relatifs à la récupération d'énergie localisée sur des bâtiments (ex : panneaux solaires sur le toit d'une construction existante...).**

Les projets admis aux articles 3.1 à 3.4 doivent remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet ne doit pas conduire à la réalisation de logements supplémentaires ;
- le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées.

**3.5 – en l'absence d'étage hors d'eau, la création d'un nouvel étage, ayant notamment vocation de zone refuge.**

Les projets listés à l'article 3.5 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet ne doit pas conduire à une augmentation de la population exposée ;
- le projet ne doit pas entraîner à une augmentation du nombre de logements ;
- pour les bâtiments de moins de 200 m<sup>2</sup>, l'augmentation de la surface de plancher au sens du code de l'urbanisme doit être limitée à 20 m<sup>2</sup> par rapport à la situation lors de l'élaboration du présent document ;
- pour les bâtiments de plus de 200 m<sup>2</sup>, l'augmentation de la surface de plancher au sens du code de l'urbanisme doit être limitée à 10% de la surface totale de plancher ;

- le nouvel étage doit être situé hors d'eau.

### **3.6 – les projets sur existant pour des mises aux normes d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.**

Les projets listés à l'article 3.6 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées.
- le projet ne doit pas conduire à une augmentation de la population exposée ;
- le projet ne doit pas entraîner une augmentation du nombre de logements ;
- pour les bâtiments de moins de 200 m<sup>2</sup>, l'augmentation de la surface de plancher au sens du code de l'urbanisme doit être limitée à 20 m<sup>2</sup> par rapport à la situation lors de l'élaboration du présent document,
- pour les bâtiments de plus de 200 m<sup>2</sup>, l'augmentation de la surface de plancher au sens du code de l'urbanisme doit être limitée à 10% de la surface totale de plancher ;
- les matériaux employés seront choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité.

### **3.7 – Les reconstructions partielles (reconstruction dont l'ordre de grandeur du coût est inférieur à 50% du coût d'une reconstruction à l'identique) après sinistre lié ou non à l'aléa à l'origine de la réglementation de la zone, ainsi que les reconstructions partielles après démolitions.**

Les projets listés à l'article 3.7 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet ne doit pas entraîner une augmentation du nombre de logements ;
- les nouveaux planchers habitables doivent être situés hors d'eau. Si les niveaux initiaux ne peuvent pas être modifiés, les équipements et matériels vulnérables doivent être installés hors d'eau ;
- les nouvelles ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement et doivent être situées hors d'eau ;
- les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m<sup>2</sup> doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;
- les nouveaux aménagements sous la hauteur de référence cf. carte des hauteurs de référence ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et doivent disposer d'un accès direct vers une zone hors d'eau ;
- le projet doit avoir une emprise au sol en zone réglementée inférieure ou égale à celle du projet préexistant ;
- les surfaces de plancher du projet (au sens du code de l'urbanisme) doivent être, par sous-estimation, inférieures ou égales à celles du projet préexistant. Des transferts de surface de plancher utilisable sont toutefois possibles d'une sous-destination vers une sous-destination de classe de vulnérabilité identique ou inférieure ;

### **3.8 – les changements de destination ou de sous-destination vers un projet de sous-destination de classe de vulnérabilité inférieure ou égale.**

Les projets listés à l'article 3.8 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet ne doit pas entraîner une augmentation du nombre de logements ;
- le type de population exposée ne doit pas être plus vulnérable que lors de la situation précédente (par exemple, une école ne peut pas être remplacée par une crèche) ;
- les aménagements sous la hauteur de référence cf. carte des hauteurs de référence ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et doivent disposer d'un accès direct vers une zone hors d'eau ;
- les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m<sup>2</sup> doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;
- le projet doit avoir une emprise au sol en zone réglementée inférieure ou égale à celle du projet préexistant ;
- les surfaces de plancher du projet (au sens du code de l'urbanisme) doivent être, par sous-estimation, inférieures ou égales à celles du projet préexistant.

### **3.9 – les extensions et modifications de projets autorisés par le règlement RC PN. Il s'agit notamment :**

- des réseaux souterrains ;
- des infrastructures et ouvrages ;

- des projets relevant de la sous-destination «locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés» dont la présence en zone d'aléa est nécessaire à leur fonctionnement (stations d'épuration notamment) ;
- des aménagements d'espaces extérieurs et équipements liés à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs (terrains de sport, parcs, etc.).

Les projets listés à l'article 3.9 sont admis sous réserve de remplir les mêmes conditions supplémentaires que celles que doit respecter le projet nouveau autorisé correspondant dans le règlement RC PN.

#### DC 2.3.3.4 DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES RCN

Les zones RC sont soumises à un **aléa** fort (C3), hors bandes de précautions, en zones urbanisées hors centres urbains.

Les zones RCn sont soumises à un **aléa** fort (C3), moyen (C2) ou faible (C1), hors bandes de précautions, en zones non urbanisées.

Le principe général applicable dans ces zones est une interdiction. Des exceptions à cette règle sont admises dans les cas limites précisés par le règlement.

#### Définition de la mise hors d'eau

La mise hors d'eau peut se définir au regard d'une hauteur de référence cf. carte des hauteurs de référence (exemple : Terrain Naturel + 1 m) où d'une cote de référence (exemple : 250 m NGF) :

- s'il existe une carte des hauteurs, la hauteur de référence cf. carte des hauteurs de référence correspond à la valeur identifiée par cette carte au droit du projet, majorée de 20 % (exemple : une hauteur de + 1 m sur la carte correspond à une hauteur de référence cf. carte des hauteurs de référence de +1.2 m) ;
- s'il existe une carte des cotes, la cote de référence correspond à la valeur identifiée par cette carte au droit du projet ;

**Sinon prendre par défaut une hauteur de TN + 2 m,**

#### DC 2.3.3.5 DISPOSITIONS RCN PN (APPLICABLES EN ZONES RCN AUX PROJETS NOUVEAUX)

##### 1. Interdictions

Sont interdits, à l'exception de ceux autorisés aux articles 2 et 3 :

- 1.1 – **tous les projets nouveaux**, et notamment ceux identifiés ci-après ;
- 1.2 – les projets nouveaux nécessaires à la gestion de crise, et notamment la création d'établissements de secours ;
- 1.3 – la création d'établissements recevant du public (ERP) ;
- 1.4 – la création d'aires d'accueil des gens du voyage (terrains pour la halte, aires de petit passage, aires d'accueil, aires de grand passage, emplacements pour grand rassemblement, terrains familiaux) ;
- 1.5 – les campings-caravanings, avec ou sans résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), avec ou sans habitations légères de loisirs, avec ou sans terrains de sport à usage de loisirs ;
- 1.6 – les reconstructions, réhabilitations et restaurations totales ou quasi-totales (= reconstruction dont l'ordre de grandeur du coût dépasse 50% du coût d'une reconstruction à l'identique), après sinistre lié à l'aléa à l'origine de la réglementation de la zone ;
- 1.7 – tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- 1.8 – la création de sous-sols.

## **2. Autorisations sans prescriptions**

### Sont autorisés sans prescriptions :

2.1 – les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement : aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique, entretien et aménagement d'un cours d'eau, y compris les accès à ce cours d'eau, approvisionnement en eau, maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement, défense contre les inondations, lutte contre la pollution, protection et conservation des eaux souterraines, protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines, aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile ;

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

## **3. Autorisations avec prescriptions**

### Les projets listés aux articles 3.1 à 3.18 sont admis sous réserve de vérifier les conditions suivantes :

- le projet nouveau doit être entièrement positionné en dehors d'une bande de recul par rapport aux canaux, fosses et chantournes (sauf dans le cas d'un ouvrage de franchissement). La largeur de cette bande de recul est définie dans les dispositions générales du présent règlement. Dans tous les cas, elle doit faire au moins 4 mètres à partir du sommet des berges du cours d'eau afin de permettre l'entretien et la circulation d'engins ;

### Sont autorisés avec prescriptions :

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

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

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

**3.4 – les clôtures et éléments similaires.**

### Les projets listés à l'article 3.4 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes:

- les aménagements doivent être transparents hydrauliquement ;
- les aménagements ne doivent pas faire l'objet de remblai, ni de fondations faisant saillie sur le sol naturel.

**3.5 – les piscines liées à des habitations existantes ;**

**3.6 – les terrasses liées à des habitations existantes.**

### Les projets listés aux articles 3.5 et 3.6 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet doit être de superficie cumulée inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> par parcelle.

**3.7 – les abris légers liés à des habitations existantes.**

### Les projets listés à l'article 3.7 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes:

- le projet doit être de superficie cumulée inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> par parcelle ;
- le projet ne doit pas faire l'objet d'occupation humaine permanente.

**3.8 – les créations et reconstructions d'infrastructures (de transport, de transport de fluides, de production d'Energie, ouvrages de dépollution...) et les équipements techniques qui s'y rattachent.**

### Les projets listés à l'article 3.8 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes:

- une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée ;
- le projet doit être conçu de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.

**3.9 – en zone RC, les aires de stationnement.**

### Les projets listés à l'article 3.9 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes:

- le projet se situe en zone RC ;
- le projet doit respecter la valeur maximale de Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) définie dans les dispositions générales du règlement ;

**3.10 – les carrières, gravières et les constructions et installations directement liées à leur exploitation ;**

**3.11 – les créations et reconstructions de projets relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » définie par le code de l'urbanisme (dont les stations d'épuration).**

Les projets listés aux articles 3.10 à 3.11 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée ;
- le projet ne doit pas comprendre de logements ;
- le projet ne doit pas être un établissement recevant du public (ERP) ;
- les aménagements sous la hauteur de référence cf carte des hauteurs de référence ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et doivent disposer d'un accès direct vers une zone hors d'eau ;
- les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m<sup>2</sup> doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;
- le projet doit respecter la valeur maximale de Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) définie dans les dispositions générales du règlement ;
- le projet doit être orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;

**3.12 – les aménagements d'espaces extérieurs et équipements liés à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs (terrains de sport, parcs, etc.) ainsi que les constructions strictement nécessaires à leur utilisation.**

Les projets listés à l'article 3.12 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- les constructions doivent être d'emprise au sol globale maximale de 40 m<sup>2</sup> pour les aménagements de superficie inférieure ou égale à un hectare, augmentée de 40 m<sup>2</sup> par hectare au-delà d'une superficie d'un hectare (soit par exemple 60 m<sup>2</sup> d'emprise autorisée pour une superficie d'un hectare et demi) ;
- le projet ne doit pas comprendre de logements ou d'hébergements ;
- les aménagements sous la hauteur de référence cf carte des hauteurs de référence ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et doivent disposer d'un accès direct vers une zone hors d'eau ;
- les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m<sup>2</sup> doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;
- les utilisateurs doivent être informés du risque d'inondation par une signalisation claire et visible ;
- le projet doit fait l'objet d'un plan de gestion d'alerte (fermeture en cas d'alerte de crue...) et d'un plan de gestion de crise (évacuation, mise en sécurité).

**3.13 – les constructions liées à l'exploitation agricole, autres que celles identifiées dans les paragraphes 3.14 et 3.15.**

Les projets listés à l'article 3.13 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes:

- une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée ;
- le projet doit être lié à une exploitation existante ;
- le projet ne doit pas comprendre de logements ;
- les planchers habitables doivent être situés au-dessus de la hauteur de référence cf carte des hauteurs de référence. En cas d'impossibilité justifiée, l'obligation de surélévation peut être limitée à 1m et être complétée par un autre système de protection, sur proposition du porteur de projet, jusqu'à la hauteur de référence cf carte des hauteurs de référence ;
- les ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement et doivent être situées au-dessus de la hauteur de référence cf carte des hauteurs de référence. En cas d'impossibilité justifiée, l'obligation de surélévation peut être

limitée à 1m et être complétée par un autre système de protection, sur proposition du porteur de projet, jusqu'à la hauteur de référence cf carte des hauteurs de référence ;

- les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m<sup>2</sup> doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;
- les aménagements sous la hauteur de référence cf carte des hauteurs de référence ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et doivent disposer d'un accès direct vers une zone hors d'eau;
- le projet doit respecter la valeur maximale de Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) définie dans les dispositions générales du règlement ;
- le projet doit être orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements;
- la structure et les fondations doivent être dimensionnées de manière à résister aux forces dynamiques et statiques et aux phénomènes d'érosion, affouillements et tassements (mesure technique n°6) engendrés par la crue de référence ;
- les matériaux employés sous la hauteur de référence cf carte des hauteurs de référence seront choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité.

### **3.14 – les structures légères à sous-destination d'exploitation agricole ;**

### **3.15 – les hangars ouverts à sous-destination d'exploitation agricole.**

Les projets listés aux articles 3.14 et 3.15 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée ;
- le projet ne doit pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- le projet doit être orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- le projet doit se rattacher à des éléments déjà présents sur la zone.

### **3.16 – les projets nouveaux provisoires.**

Les projets listés à l'article 3.16 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée ;
- le projet ne doit pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- le projet doit être orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- le projet doit se rattacher à des éléments déjà présents sur la zone ;
- des dispositions doivent être prises pour que le projet ne soit pas entraîné ;

**3.17 – les reconstructions, réhabilitations et restaurations totales ou quasi-totales (= reconstruction dont l'ordre de grandeur du cout dépasse 50% d'une reconstruction à l'identique) après sinistre non lié à l'aléa à l'origine de la réglementation de la zone, sauf pour les projets nécessaires à la gestion de crises, les établissements recevant du public difficilement évacuables (ERP de type J et U, établissements pénitentiaires), les aires d'accueil des gens du voyage et les campings-caravanings ;**

**3.18 – les reconstructions, réhabilitations et restaurations totales ou quasi-totales (= reconstruction dont l'ordre de grandeur du coût dépasse 50% d'une reconstruction à l'identique) après démolition, sauf pour les projets nécessaires à la gestion de crises, les établissements recevant du public difficilement évacuables (ERP de type J et U, établissements pénitentiaires), les aires d'accueil des gens du voyage et les campings-caravanings.**

Les projets listés aux articles 3.17 et 3.18 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le type de population exposée ne doit pas être plus vulnérable que lors de la situation précédente (par exemple, une école ne peut pas être remplacée par une crèche) ;
- les planchers habitables doivent être situés au-dessus de la hauteur de référence cf carte des hauteurs de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de surélévation



des planchers habitables peut ne pas être appliquée à condition que les équipements sensibles soient situés hors d'eau et que la sécurité des personnes soit assurée.

- les ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement et doivent être situées au-dessus de la hauteur de référence cf carte des hauteurs de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de surélévation peut ne pas être appliquée ;
- les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m<sup>2</sup> doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;
- les aménagements sous la hauteur de référence cf carte des hauteurs de référence ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et doivent disposer d'un accès direct vers une zone hors d'eau ;
- le projet doit avoir une emprise au sol en zone règlementée inférieure ou égale à celle du projet préexistant ;
- le projet ne doit pas entraîner une augmentation du nombre de logements ou d'hébergements ;
- pour les ERP, en aléa fort, les surfaces de plancher du projet (au sens du code de l'urbanisme) doivent être inférieures ou égales à celles du projet préexistant. En aléas faible et moyen, une augmentation de 20m<sup>2</sup> ou de 10 % de la surface de plancher préexistante est permise ;
- le projet doit être orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;

#### DC 2.3.3.6 DISPOSITIONS RCN PE (APPLICABLES EN ZONES RCN AUX PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS)

##### 1. Interdictions

Sont interdits, à l'exception de ceux autorisés à l'article 3 :

- 1.1 – **tous les projets sur existant**, et en particulier ceux identifiés ci-après ;
- 1.2 – les changements de destination ou de sous-destination vers un projet de sous-destination de classe de vulnérabilité supérieure ;
- 1.3 – la création ou l'extension de sous-sols.

##### 2. Autorisations sans prescriptions

Sans objet.

##### 3. Autorisations avec prescriptions

Les projets listés aux articles 3.1 à 3.11 sont admis sous réserve de vérifier les conditions suivantes :

- pour les cas de projets sur existant conduisant à une évolution de l'emprise au sol, cette évolution doit se faire hors d'une marge de recul par rapport aux canaux, fosses et chantournes (sauf dans le cas d'un ouvrage de franchissement). La largeur de cette bande de recul est définie dans les dispositions générales du présent règlement. Dans tous les cas, elle doit faire au moins 4 mètres à partir du sommet des berges du cours d'eau afin de permettre l'entretien et la circulation d'engins ;

Sont autorisés avec prescriptions :

**3.1 – les projets sur existant ayant pour objet principal d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens (accès par l'aval, etc.) sans augmentation de la surface de plancher ;**

**3.2 – les projets sur existant relatifs à l'entretien, la maintenance, la modification de l'aspect extérieur et la gestion courante de bâtiments (réparations, aménagements internes, réfection des toitures, changement de fenêtres et d'ouvertures, traitement de façade, ravalement, isolation, mise en place de auvents, couverture de piscine) ;**

**3.3 – les projets sur existant relatifs à l'entretien, la maintenance, la modification de l'aspect extérieur et la gestion courante d'ouvrages ou d'infrastructures (rénovation des chaussées ou de la couche de roulement, pose de barrières de sécurité, mise aux normes des carrefours, etc. ) ;**

**3.4 – les projets sur existant relatifs à de la récupération d'Energie localisée sur des bâtiments (ex : panneaux solaires sur le toit d'une construction existante).**

Les projets admis aux articles 3.1 à 3.4 doivent remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet ne doit pas conduire à la réalisation de logements supplémentaires ;



### **3.5 – en l’absence d’étage hors d’eau, la création d’un nouvel étage, ayant notamment vocation de zone refuge.**

Les projets listés à l’article 3.5 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet ne doit pas entraîner une augmentation du nombre de logements ;
- le nouvel étage doit être situé au-dessus de la hauteur de référence cf carte des hauteurs de référence.

### **3.6 – les projets sur existant pour des mises aux normes d’accessibilité, d’habitabilité ou de sécurité.**

Les projets listés à l’article 3.6 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet ne doit pas entraîner une augmentation du nombre de logements ;
- pour les bâtiments de moins de 200 m<sup>2</sup>, l’augmentation de la surface de plancher au sens du code de l’urbanisme doit être limitée à 20 m<sup>2</sup> par rapport à la situation lors de l’élaboration du présent document ;
- pour les bâtiments de plus de 200 m<sup>2</sup>, l’augmentation de la surface de plancher au sens du code de l’urbanisme doit être limitée à 10% de la surface totale de plancher ;
- les nouvelles structures et les nouvelles fondations doivent être dimensionnées de manière à résister aux forces dynamiques et statiques et aux phénomènes d’érosion, affouillements et tassements (mesure technique n°6) engendrés par la crue de référence;

### **3.7 – les reconstructions partielles (= reconstruction dont l’ordre de grandeur du cout est inférieur à 50% du cout d’une reconstruction à l’identique) après sinistre lié ou non à l’aléa à l’origine de la réglementation de la zone, ainsi que les reconstructions partielles après démolitions.**

Les projets listés à l’article 3.7 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes:

- le type de population exposée ne doit pas être plus vulnérable que lors de la situation précédente (par exemple, une école ne peut pas être remplacée par une crèche) ;
- . les nouveaux planchers habitables doivent être situés au-dessus de la hauteur de référence cf carte des hauteurs de référence. Si les niveaux initiaux ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n’est imposée que pour l’installation des équipements et matériels vulnérables ;
- les nouvelles ouvertures doivent être situées hors des axes d’écoulement et doivent être situées au-dessus de la hauteur de référence cf carte des hauteurs de référence. Pour les activités industrielles, en cas d’impossibilité technique justifiée, l’obligation de surélévation peut ne pas être appliquée ;
- les bâtiments faisant l’objet d’une occupation humaine permanente ou d’une surface de plancher supérieure à 40 m<sup>2</sup> doivent comprendre un niveau hors d’eau servant de zone refuge ;
- les nouveaux aménagements sous la hauteur de référence cf carte des hauteurs de référence ne doivent pas faire l’objet d’une occupation humaine permanente et doivent disposer d’un accès direct vers une zone hors d’eau ;
- le projet doit avoir une emprise au sol en zone règlementée inférieure ou égale à celle du projet préexistant;
- le projet ne doit pas entraîner une augmentation du nombre de logements ;
- pour les projets de classes de vulnérabilité 1 et 2 et pour les logements, si une attestation du maître d’ouvrage certifie que la structure et les fondations de la construction sont résistantes et que les réseaux (électricité, assainissement notamment) sont adaptés à l’aléa, les surfaces de plancher peuvent être augmentées par rapport au projet préexistant (sans augmenter le nombre de logements) ;
- pour les projets de classes de vulnérabilité 3 et 4 (sauf logements), en aléa fort, les surfaces de plancher du projet (au sens du code de l’urbanisme) doivent être inférieures ou égales à celles du projet préexistant. En aléas faible et moyen, si une attestation du maître d’ouvrage certifie que la structure et les fondations de la construction sont résistantes et que les réseaux (électricité, assainissement notamment) sont adaptés à l’aléa, une augmentation de 20m<sup>2</sup> ou de 10 % de la surface de plancher préexistante est permise ;
- le projet doit être orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;

### **3.8 – les changements de destination ou de sous-destination vers un projet de sous-destination de classe de vulnérabilité inférieure ou égale.**

Les projets listés à l’article 3.8 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet doit permettre une augmentation de la sécurité des personnes exposées. Le maitre d’ouvrage doit en apporter la garantie sous forme d’attestation qui précise que des mesures d’adaptation ont été définies et qu’elles seront bien mises en œuvre ;
- le projet doit être adapté à l’aléa de manière à garantir le minimum de dommages aux biens et un retour rapide à la normale après un évènement. Ce travail d’adaptation doit être défini par un intervenant compétent en matière de prise en compte de l’aléa. Le maitre d’ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d’attestations qui précisent que des mesures d’adaptation ont été définies et qu’elles seront bien mises en œuvre ;
- le projet ne doit pas entraîner une augmentation du nombre de logements ;
- le type de population exposée ne doit pas être plus vulnérable que lors de la situation précédente (par exemple, une école ne peut pas être remplacée par une crèche) ;
- les aménagements sous la hauteur de référence cf carte des hauteurs de référence ne doivent pas faire l’objet d’une occupation humaine permanente et doivent disposer d’un accès direct vers une zone hors d’eau ;
- les bâtiments faisant l’objet d’une occupation humaine permanente ou d’une surface de plancher supérieure à 40 m<sup>2</sup> doivent comprendre un niveau hors d’eau servant de zone refuge ;
- le projet doit avoir une emprise au sol en zone règlementée inférieure ou égale à celle du projet préexistant;
- les surfaces de plancher du projet (au sens du code de l’urbanisme) doivent être, par sous-destination, inférieures ou égales à celles du projet préexistant. Des transferts de surface de plancher utilisable sont toutefois possibles d’une sous-destination vers une sous-destination de classe de vulnérabilité identique ou inférieure ;
- les projets relevant des destinations « Equipements d’intérêt collectifs et services publics » et « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » doivent faire l’objet d’un plan de continuité d’activité ;

### **3.9 – les extensions de biens de classes de vulnérabilité 1 et 2 et de logements.**

Les projets listés à l’article 3.9 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes:

- le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées. Un travail d’adaptation doit être défini par un intervenant compétent en matière de prise en compte de l’aléa. Le maitre d’ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d’attestations qui précisent que des mesures d’adaptation ont été définies et qu’elles seront bien mises en œuvre ;
- le projet doit être adapté à l’aléa de manière à garantir le minimum de dommages aux biens et un retour rapide à la normale après un évènement. Ce travail d’adaptation doit être défini par un intervenant compétent en matière de prise en compte de l’aléa. Le maitre d’ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d’attestations qui précisent que des mesures d’adaptation ont été définies et qu’elles seront bien mises en œuvre ;
- le projet ne doit pas entraîner une augmentation du nombre de logements ;
- les nouveaux planchers habitables doivent être situés au-dessus de la hauteur de référence cf carte des hauteurs de référence. Si les niveaux initiaux ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n’est imposée que pour l’installation des équipements et matériels vulnérables ;
- les nouveaux aménagements sous la hauteur de référence cf carte des hauteurs de référence ne doivent pas faire l’objet d’une occupation humaine permanente et doivent disposer d’un accès direct vers une zone hors d’eau ;
- les nouvelles ouvertures doivent être situées hors des axes d’écoulement et doivent être situées au-dessus de la hauteur de référence cf carte des hauteurs de référence. Pour les activités industrielles, en cas d’impossibilité technique justifiée, l’obligation de surélévation peut ne pas être appliquée ;
- les bâtiments faisant l’objet d’une occupation humaine permanente ou d’une surface de plancher supérieure à 40 m<sup>2</sup> doivent comprendre un niveau hors d’eau servant de zone refuge ;
- le projet doit avoir une emprise au sol en zone règlementée inférieure ou égale à celle du projet préexistant;
- le projet doit être orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;

### **3.10 – les extensions d’ERP en aléas faible et moyen.**

Les projets listés à l’article 3.10 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes:

- le projet doit être en aléa faible ou moyen ;

- le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées. Un travail d'adaptation doit être défini par un intervenant compétent en matière de prise en compte de l'aléa. Le maître d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestations qui précisent que des mesures d'adaptation ont été définies et qu'elles seront bien mises en œuvre ;
- le projet doit être adapté à l'aléa de manière à garantir le minimum de dommages aux biens et un retour rapide à la normale après un événement. Ce travail d'adaptation doit être défini par un intervenant compétent en matière de prise en compte de l'aléa. Le maître d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestations qui précisent que des mesures d'adaptation ont été définies et qu'elles seront bien mises en œuvre ;
- le projet ne doit pas entraîner une augmentation du nombre de logements ;
- les nouveaux planchers habitables doivent être situés au-dessus de la hauteur de référence cf carte des hauteurs de référence. Si les niveaux initiaux ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables ;
- les nouveaux aménagements sous la hauteur de référence cf carte des hauteurs de référence ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et doivent disposer d'un accès direct vers une zone hors d'eau ;
- les nouvelles ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement et doivent être situées au-dessus de la hauteur de référence cf carte des hauteurs de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de surélévation peut ne pas être appliquée ;
- les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m<sup>2</sup> doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;
- le projet doit avoir une emprise au sol en zone réglementée inférieure ou égale à celle du projet préexistant ;
- pour les bâtiments de moins de 200 m<sup>2</sup>, l'augmentation de la surface de plancher au sens du code de l'urbanisme doit être limitée à 20 m<sup>2</sup> par rapport à la situation lors de l'élaboration du présent document ;
- pour les bâtiments de plus de 200 m<sup>2</sup>, l'augmentation de la surface de plancher au sens du code de l'urbanisme doit être limitée à 10% de la surface totale de plancher ;
- le projet doit être orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;

### 3.11 – les extensions et modifications de projets autorisés par le règlement RCn PN. Il s'agit notamment :

- des réseaux souterrains ;
- des infrastructures et ouvrages ;
- des carrières et gravières ;
- des projets relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » dont la présence en zone d'aléa est nécessaire à leur fonctionnement (stations d'épuration notamment) ;
- des aménagements d'espaces extérieurs et équipements liés à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs (terrains de sport, parcs, etc.) ;
- des constructions liées à l'exploitation agricole ;
- des aires de stationnement en zone RC.

Les projets listés à l'article 3.11 sont admis sous réserve de remplir les mêmes conditions supplémentaires que celles que doit respecter le projet nouveau autorisé correspondant dans le règlement RCn PN.

## ARTICLE.6. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES BC1 ET BC2

Les zones Bc1 sont soumises à un **aléa** faible C1 en zones urbanisées.

Les zones Bc2 sont soumises à un **aléa** moyen C2 en zones urbanisées.

Le principe général applicable aux projets est l'autorisation. Le présent règlement limite toutefois les autorisations pour les projets les plus sensibles.

### Définition de la mise hors d'eau

La mise hors d'eau peut se définir au regard d'une hauteur de référence cf carte des hauteurs de référence (exemple : Terrain Naturel + 0,5 m) ou d'une côte de référence (exemple : 250 mNGF) :

- s'il existe une carte des hauteurs, la hauteur de référence cf carte des hauteurs de référence correspond à la valeur identifiée par cette carte au droit du projet, majorée de 20 % (exemple : une hauteur de + 0,5 m sur la carte correspond à une hauteur de référence cf carte des hauteurs de référence de +0,6 m) ;
- pour les projets en zone **Bc 1** : prendre par défaut une hauteur de **TN + 0,6 m**,
- pour les projets en zone **Bc 2** : prendre par défaut une hauteur de **TN + 1,2 m**,

### DC 2.3.4.1 DISPOSITIONS BC1 ET BC2 PN (APPLICABLES EN ZONES BC1 ET BC2 AUX PROJETS NOUVEAUX)

#### 1. Interdictions

##### Sont interdits :

1.1 – les projets nouveaux nécessaires à la gestion de crise, et notamment la création d'établissements de secours, sauf s'il n'y a aucune alternative d'implantation possible compte tenu des besoins des services de secours ;

1.2 – la création d'aires d'accueil des gens du voyage (terrains pour la halte, aires de petit passage, aires d'accueil, aires de grand passage, emplacements pour grand rassemblement, terrains familiaux) ;

1.3 – les campings-caravanings, avec ou sans résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), avec ou sans habitations légères de loisirs, avec ou sans terrains de sport à usage de loisirs ;

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

1.5 – les exhaussements et remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés aux articles 2 et 3 (d'une manière générale, les exhaussements relatifs aux espaces verts, aux aires de jeux ou aux terrains de sport ne sont pas considérés comme strictement nécessaires).

#### 2. Autorisations sans prescriptions

##### Sont autorisés sans prescriptions :

2.1 – les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement : aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique, entretien et aménagement d'un cours d'eau, y compris les accès à ce cours d'eau, approvisionnement en eau, maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement, défense contre les inondations, lutte contre la pollution, protection et conservation des eaux souterraines, protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines, aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile ;

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

#### 3. Autorisations avec prescriptions

Prescriptions communes pour les projets listés aux articles 3.1 à 3.16 sont admis sous réserve de vérifier les conditions suivantes :

- le projet ne doit pas aggraver les risques pour les tiers et ne doit pas en provoquer de nouveaux, en tout point, y compris en dehors de la zone directement concernée par le projet et y compris pendant la phase de travaux. Le maître d'ouvrage doit en apporter la garantie sous forme d'attestation, en s'appuyant, s'il l'estime nécessaire, sur un expert technique compétent dans ce domaine ;

- tous les dispositifs de protection et d'adaptation demandés (notamment les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation) doivent être mis en œuvre selon les règles de l'art sous la responsabilité du maître d'ouvrage ;
- le projet nouveau doit être entièrement positionné en dehors d'une bande de recul par rapport aux canaux, fosses et chantournes (sauf dans le cas d'un ouvrage de franchissement). La largeur de cette bande de recul est définie dans les dispositions générales du présent règlement. Dans tous les cas, elle doit faire au moins 4 mètres à partir du sommet des berges du cours d'eau afin de permettre l'entretien et la circulation d'engins ;

Sont autorisés avec prescriptions :

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

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

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

Les projets listés aux articles 3.2 et 3.3 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet doit être conçu de manière à pouvoir assurer un retour à la normale rapide en cas de survenue de l'aléa de référence. Le maître d'ouvrage doit en apporter la garantie sous forme d'attestation.

**3.4 – les clôtures et éléments similaires.**

Les projets listés à l'article 3.4 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- les aménagements doivent être transparents hydrauliquement ;
- les aménagements ne doivent pas faire l'objet de remblai, ni de fondations faisant saillie sur le sol naturel.

**3.6 – les terrasses liées à des habitations existantes.**

Les projets listés aux articles 3.5 et 3.6 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, ouvertures, protections ...), y compris pendant la phase de travaux. Ce travail d'adaptation doit être défini par un intervenant compétent en matière de prise en compte de l'aléa. Le maître d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestations.

**3.7 – les abris légers de superficie cumulée inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> par parcelle ;**

**3.8 – les annexes des constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » définie par le code de l'urbanisme ;**

**3.9 – les structures légères à sous-destination d'exploitation agricole ;**

**3.10 – les hangars ouverts à sous-destination d'exploitation agricole ;**

**3.11 – les projets nouveaux provisoires ;**

**3.12 – les constructions de hauteur inférieure à 3 mètres par rapport au terrain naturel, d'emprise au sol inférieure à 5 m<sup>2</sup> et ne contenant pas d'équipements stratégiques ;**

Les projets listés aux articles 3.7 à 3.12 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet ne doit pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- le projet doit être orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.

**3.13 – les créations et reconstructions d'infrastructures (de transport, de transport de fluides, de production d'énergie, ouvrages de dépollution...) et les équipements techniques qui s'y rattachent.**

Les projets listés à l'article 3.13 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, protections ...), y compris pendant la phase de travaux. Ce travail d'adaptation doit être défini par un intervenant compétent en matière de prise en compte de l'aléa. Le maître d'ouvrage doit en apporter les

garanties sous forme d'attestations qui précisent que des mesures d'adaptation ont été définies et qu'elles seront bien mises en œuvre ;

- le projet doit être conçu de manière à pouvoir assurer un retour à la normale rapide en cas de survenue de l'aléa de référence. Le maître d'ouvrage doit en apporter la garantie sous forme d'attestation ;
- le projet doit être conçu de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.

### **3.14 – les aires de stationnement.**

Les projets listés à l'article 3.14 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet doit respecter la valeur maximale de Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) définie dans les dispositions générales du règlement ;
- des dispositifs doivent être mis en place pour empêcher les véhicules d'être emportés hors de l'aire de stationnement en cas d'inondation ;
- les utilisateurs doivent être informés du risque d'inondation par une signalisation claire et visible.

### **3.15 – les sous-sols dédiés à des surfaces non-habitable (caves et parkings de bâtiments collectifs notamment).**

Les projets listés à l'article 3.15 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- la cote d'accès au sous-sol doit être située à 0,7 m au-dessus du terrain naturel en zone Bc1 et à 1,40 m au-dessus du terrain naturel en zone Bc2 de manière à ce que le sous-sol ne puisse pas être inondé ;
- les constructions et parties de construction situées sous la cote ou hauteur de référence cf carte des hauteurs de référence doivent être cuvelées.

### **3.16 – les constructions autres que celles listées précédemment.**

Les projets listés à l'article 3.16 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- les planchers habitables doivent être situés au-dessus de la hauteur de référence cf carte des hauteurs de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de surélévation des planchers habitables peut ne pas être appliquée à condition que les équipements sensibles soient situés hors d'eau et que la sécurité des personnes soit assurée. Le maître d'ouvrage devra en apporter la garantie sous forme d'attestation ;
- les ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement et doivent être situées au-dessus de la hauteur de référence cf carte des hauteurs de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de surélévation peut ne pas être appliquée ;
- le projet doit respecter la valeur maximale de Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) définie dans les dispositions générales du règlement ;
- le projet doit être conçu et orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;

## **DC 2.3.4.2 DISPOSITIONS BC1 ET BC2 PE (APPLICABLES EN ZONES BC1 ET BC2 AUX PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS)**

### **1. Interdictions**

Sont interdits :

1.1 – les extensions d'aires d'accueil des gens du voyage (terrains pour la halte, aires de petit passage, aires d'accueil, aires de grand passage, emplacements pour grand rassemblement, terrains familiaux) ;

1.2 – les extensions de campings-caravanings, avec ou sans résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), avec ou sans habitations légères de loisirs, avec ou sans terrains de sport à usage de loisirs ;

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

1.4 – les exhaussements et remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés aux articles suivants (d'une manière générale, les exhaussements relatifs aux espaces verts, aux aires de jeux ou aux terrains de sport ne sont pas considérés comme strictement nécessaires).

### **2. Autorisations sans prescriptions**

Sans objet.

### **3. Autorisations avec prescriptions**

Les projets listés aux articles 3.1 à 3.9 sont admis sous réserve de vérifier les conditions suivantes :

- pour les cas de projets sur existant conduisant à une évolution de l'emprise au sol, cette évolution doit se faire hors d'une marge de recul par rapport aux canaux, fosses et chantournes (sauf dans le cas d'un ouvrage de franchissement). La largeur de cette bande de recul est définie dans les dispositions générales du présent règlement. Dans tous les cas, elle doit faire au moins 4 mètres à partir du sommet des berges du cours d'eau afin de permettre l'entretien et la circulation d'engins ;

Sont autorisés avec prescriptions :

**3.1 – les projets sur existant ayant pour objet principal d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens (accès par l'aval, etc.) sans augmentation de la surface de plancher ;**

**3.2 – les projets sur existant relatifs à l'entretien, la maintenance, la modification de l'aspect extérieur et la gestion courante de bâtiments (réparations, aménagements internes, réfection des toitures, changement de fenêtres et d'ouvertures, traitement de façade, ravalement, isolation, mise en place des auvents, couverture de piscine) ;**

**3.3 – les projets sur existant relatifs à l'entretien, la maintenance, la modification de l'aspect extérieur et la gestion courante d'ouvrages ou d'infrastructures (rénovation des chaussées ou de la couche de roulement, pose de barrières de sécurité, mise aux normes des carrefours, etc. ) ;**

**3.4 – les projets sur existant relatifs à de la récupération d'Energie localisée sur des bâtiments (ex : panneaux solaires sur le toit d'une construction existante...) ;**

**3.5 – les projets sur existant pour des mises aux normes d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.**

**3.6 – les extensions et modifications de constructions ;**

**3.7 – les reconstructions partielles (= reconstruction dont l'ordre de grandeur du cout est inférieur à 50% du cout d'une reconstruction à l'identique) après sinistre lie ou non à l'aléa à l'origine de la réglementation de la zone, ainsi que les reconstructions partielles après démolitions ;**

**3.8 – les changements de destination ou de sous-destination.**

Les projets listés aux articles 3.6 à 3.8 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées ;
- pour les établissements recevant du public difficilement évacuables (ERP de type J et U, établissements pénitentiaires) et pour les projets nécessaires à la gestion de crise, et notamment les établissements de secours, une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée;
- les nouveaux planchers habitables doivent être situés au-dessus de la hauteur de référence cf carte des hauteurs de référence. Si les niveaux initiaux ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables ;
- les nouvelles ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement et doivent être situées au-dessus de la hauteur de référence cf carte des hauteurs de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de surélévation peut ne pas être appliquée ;
- le projet doit respecter la valeur maximale de Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) définie dans les dispositions générales du règlement ;
- le projet doit être orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;

**3.9 – les extensions et modifications de projets autorisés par le règlement Bc PN. Il s'agit notamment :**

- des réseaux souterrains ;
- des infrastructures et ouvrages ;
- des aires de stationnement.

Les projets listés à l'article 3.9 sont admis sous réserve de remplir les mêmes conditions supplémentaires que celles que doit respecter le projet nouveau autorisé correspondant dans le règlement Bc PN



## TITRE 3. DISPOSITIONS LIEES AUX PRESCRIPTIONS D'URBANISME

### ARTICLE.1. SECTEURS CONCERNES PAR DES LIMITATIONS DE LA CONSTRUCTIBILITE POUR DES RAISONS ENVIRONNEMENTALES, DE RISQUES, D'INTERET GENERAL

Secteurs de limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général (articles R151-31 2° et R151-34 1°) : **Captages et Périmètres de captages**

La commune de Chirens comprend des captages et plusieurs périmètre de captages. Ces derniers sont identifiés au PLU. Ainsi s'applique la servitude AS 1 Instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales.

La commune est concernée par les captages de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais

- Captage du Bozon ou les habitats (arrêté préfectoral de DUP le 14 juin 1999)
- Captage de la Grangère (arrêté préfectoral de DUP le 12 février 1999)
- Captage du Marais de Chirens (arrêté préfectoral de DUP le 12 février 1999, prorogation le 31 mars 2004)
- Captage SIE de la Bièvre et du Val d'AINAN – Partie des périmètres rapproché et éloigné du captage « Source du Cras » situé sur la commune de Billeu (arrêté préfectoral de DUP le 14 juin 1999)

La réglementation relative aux captages et périmètres est annexée au PLU de Chirens ainsi que les arrêtés préfectoraux relatifs à leur mise en application.

Les périmètres de captage sont représentés au règlement graphique.

### ARTICLE.2. SECTEURS D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DES ARTICLES L151-6 ET L151-7 DU CODE DE L'URBANISME

|                                |                                                                                                                                 |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Légende au règlement graphique |  Orientation d'Aménagement et de Programmation |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Des secteurs comportant des OAP ont été délimités, ainsi que des OAP thématiques, en vertu du code de l'urbanisme, et de ses articles :

**L151-6-1/-2/-3** « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques., »

**L151-7** « I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.



II.-En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

Des OAP de secteurs ont été définies et sont reportées sur le plan graphique. Les principes d'aménagement et de construction sont définies dans la pièce dédiée aux OAP du PLU, à laquelle il est donc nécessaire de se reporter pour les secteurs concernés.

| Secteur         | Vocation principale | Modalités d'ouverture à l'urbanisation | Zonage |
|-----------------|---------------------|----------------------------------------|--------|
| Cœur de Village | Habitat             | Opération d'aménagement d'ensemble     | 1AUA   |
| Chez Christaud  | Habitat             | Opération d'aménagement d'ensemble     | 1AUB   |
| La Courriaz     | Habitat             | Opération d'aménagement d'ensemble     | 1AUC   |

Les OAP thématiques concernent :

- la trame verte et bleue
- les déplacements
- la qualité urbaine

Les projets doivent être compatibles avec les OAP thématiques et le cas échéant dans les secteurs de projet avec les OAP sectorielles. Il est donc nécessaire de se reporter à ces documents, en sus du présent règlement, lorsque le projet est concerné.

### ARTICLE.3. SECTEURS DE MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-15 DU CODE DE L'URBANISME

|                                |                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Légende au règlement graphique |  Secteur ou un pourcentage du programme de logements sera affecté à du logement social |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Le PLU délimite « dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Les pourcentages sont définis dans le règlement des zones concernées dans la partie dédiée à la mixité sociale.

### ARTICLE.4. DIVERSITE COMMERCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE 151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Non concerné

### ARTICLE.5. SECTEURS DE PATRIMOINE BATI IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L151-19 du code de l'urbanisme stipule que : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Légende au règlement graphique |  Patrimoine bâti en application de l'article L 151-19 du CU  Patrimoine à protéger |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

A ce titre, des éléments patrimoniaux ont été identifiés et les règles suivantes s'appliquent à eux afin d'assurer leur préservation :

L'intérêt patrimonial, architectural et historique de ces éléments justifie leur identification. Le principe général est celui de la préservation et de la valorisation dans le respect des caractéristiques originelles du dit élément. Il s'agit de conserver l'ordonnancement, les débords de toiture ainsi que les matériaux de façades.

**La démolition complète est interdite** sauf pour des raisons d'ordre sanitaire ou sécuritaire qui doivent être justifiées.

**La démolition partielle est autorisée de façon justifiée**, si elle a pour objet de : supprimer des éléments inesthétiques, supprimer des éléments surajoutés par rapport au bâti/élément originel, améliorer l'aspect architectural, améliorer la conservation de l'aspect originel et traditionnel de la construction/élément de patrimoine.

Toute démolition est soumise au permis de démolir.

Dans tous les cas, tous travaux, installations, aménagements concernant les éléments identifiés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 h du code de l'urbanisme.

| n° au règlement graphique° | Liste des patrimoines bâtis identifiés par une étoile rose au plan de zonage   |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 1                          | Patrimoine bâti n°1 : Maison forte de Cernilles                                |
| 2                          | Patrimoine bâti n°2 : Maison forts de Beaudinet                                |
| 3                          | Patrimoine bâti n°3 : Colombier                                                |
| 4                          | Patrimoine bâti n°4 : Maison forte centre-bourg                                |
| 5                          | Patrimoine bâti n°5 : Chateau dit de Reynaud                                   |
| 6                          | Patrimoine bâti n°6 : Bâtiment - parcelle cadastrée G n°782                    |
| 7                          | Patrimoine bâti n°7 : Bâtiment - parcelle cadastre AC n°97                     |
| 8                          | Patrimoine bâti n°8 : Bâtiment le "Moulin Rosé" - parcelle cadastrée B02 n°134 |
| 9                          | Patrimoine bâti n°9 : Maison forte de l'Arsenal                                |
| 10                         | Patrimoine bâti n°10 : Moulin - parcelle cadastrée B01 n°271                   |

Règles d'urbanisme associées aux patrimoines identifiés en application de l'article L 151-19 du CU.

| Type d'élément repéré                                                                  | Principes à respecter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dispositions applicables à toutes les constructions à préserver au titre du patrimoine | <p><b>Démolition :</b> Toute démolition devra être clairement justifiée, par des <u>motifs techniques</u>, ou <u>de sécurité</u>. La démolition partielle est autorisée à condition d'être justifiée par des motifs techniques ou de sécurité et à condition de préserver les grands volumes initiaux.</p> <p>Travaux :</p> <p>Les travaux doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (urbain, architectural, paysager, situation, historique, ensemble). Ils doivent permettre de continuer à identifier la typologie originelle du bâti (maison rurale, bâtie agricole, maison de village, maison de maître, édifice religieux, bâtiment industriel, éco, etc.).</p> <p>Pour cela, les détails architecturaux caractéristiques et témoignant de l'histoire des édifices seront préservés : décors de toiture et de façade (notamment les encadrements et pierres d'angle saillantes ou dessinées, les génoises), autres éléments de décors (décors de façades, charpente, etc.). Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.</p> <p>La mise en valeur d'ouvrages ou parties d'ouvrages en pierre de taille (arcs, meneaux, linteaux, etc.) pourra être exigée, même s'il s'agit d'éléments mis à jour après le décrépiage d'une façade précédemment enduite.</p> <p>Dans le cas où des témoins archéologiques apparaissent, ils doivent être soit restitués dans le dessin d'origine, si la composition de la façade le permet, soit répertoriés puis recouverts d'un enduit.</p> <p><b>Adaptations :</b> Les adaptations (interventions légères et réversibles) sont sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche et toute adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions.</p> <p>Les installations techniques et éléments extérieurs tels que coffrets, climatiseurs, pompes à chaleur, systèmes de ventilation, ventouses, etc., doivent être intégrés dans le volume</p> |

|                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                          | <p>de la construction (sauf impossibilité technique) et être de teinte similaire à l'élément de construction sur lequel il est fixé.</p> <p><b>Transformations, :</b> Les transformations effectuées sur tout ou partie d'un élément repéré sont autorisées, dans le but de faire évoluer les bâtiments en cohérence la destination autorisée dans la zone, mais en respectant et en gardant la mémoire de son usage d'origine.</p> <p><b>Matériaux :</b> Les matériaux employés doivent être compatibles avec les supports et avec les matériaux d'origine (par exemple, les enduits respirant sur maçonnerie en pierres). L'utilisation de matériaux naturels sera privilégiée.</p> <p><b>Extensions :</b> Pour les extensions, les volumes simples doivent être privilégiés et réalisés dans le respect de l'architecture d'origine. Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples, sont à éviter</p> |
| Dispositions spécifiques applicables aux constructions de ce type situées en secteur ABF | A ce titre, des prescriptions complémentaires aux règles de la zone pourront être émises : volumétrie, matériaux de toiture, panneaux solaires, etc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Murs et murets                                                                           | <p>Sont identifiés : les murs et murets anciens et les clôtures en béton moulé des années 1920-1930.</p> <p>Les travaux doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (urbain, architectural, paysager, situation, historique, ensemble). Ils doivent permettre de continuer à identifier la typologie originelle du mur ou de la clôture.</p> <p>Les clôtures, murs et murets identifiés devront être restaurés pour conserver leur aspect d'origine.</p> <p>Lors de la création d'un accès (portail, porte piétonne), il doit être intégré sans rupture de matériau, de préférence en partant d'une ouverture existante par démolition partielle et déplacement de pilier.</p> <p>La surélévation doit être réalisée dans le même matériau, sans effet de surépaisseur, avec la remise en place de la couverture le cas échéant et ne doit pas excéder la hauteur autorisée dans la zone.</p> |

#### ARTICLE.6. SECTEURS DE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

L'OAP trame verte et bleue vient compléter le règlement écrit.

Les éléments patrimoniaux à préserver sont identifiés selon l'article L151-23 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

A ce titre, des éléments végétaux et écologiques ont été identifiés et les règles suivantes s'appliquent à eux afin d'assurer leur préservation :

| Type d'élément repéré                                                    | Principe réglementaire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tous les éléments identifiés en application de l'article L 151-23 du CU. | <p>L'intérêt végétal et/ou écologique de ces éléments justifie leur identification. <b>Le principe général est celui de la préservation et de la valorisation.</b></p> <p>Dans tous les cas, tous travaux, installations, aménagements concernant les éléments identifiés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 h du code de l'urbanisme.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Corridors écologiques et Réservoir de biodiversité                       | <p> Trame Verte et Bleue - Corridors écologiques  Réservoir de biodiversité en application de l'article L 151-23 du CU</p> <p><b>En zone A et N seuls sont autorisés</b>, et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages et des fonctionnalités écologiques des espaces naturels et agricoles, ni d'entraîner leur fragmentation, et de conserver la fonctionnalité des Espaces de Bon Fonctionnement des cours d'eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les constructions, aménagements, travaux nécessaires à des équipements d'intérêt public et collectif</b> dès lors qu'un impératif technique se justifie et que les mesures sont prises pour l'intégration au paysage et pour un impact minimisé au réservoir de biodiversité.</li> <li>- <b>L'évolution de l'habitat isolé existant</b>, présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, sous réserve de bénéficier d'une desserte suffisante en réseaux et voirie, en respectant les règles ci-après : <ul style="list-style-type: none"> <li>• la réfection, la réhabilitation et l'aménagement,</li> <li>• dans le cas de la présence d'un corridor écologique ou d'un réservoir de biodiversité, l'extension dans la limite de 15 % de la surface de plancher existante et de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les réservoirs de biodiversité</li> <li>• l'extension du bâti existant est interdite dans le cas d'un réservoir de biodiversité prioritaire,</li> <li>• la réalisation d'annexes dans la limite de 2 et de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total, et devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale,</li> <li>• de la réalisation de piscines devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> (margelle comprise).</li> </ul> </li> <li>- <b>Les travaux d'entretien et d'exploitation agricole</b>, ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels propices à la biodiversité et à la dynamique écologique,</li> <li>- <b>Les travaux et installations légères nécessaires à une exploitation agricole existante</b> (pas de possibilité pour une nouvelle exploitation), à condition qu'il soit justifié du caractère indispensable de cette localisation</li> <li>- Les clôtures de type agricole, perméables à la faune,</li> <li>- <b>Les coupes, abattages d'arbres, défrichements</b>, sous réserve qu'ils soient nécessaires au maintien ou à la restauration des fonctionnalités écologiques du secteur et dans le cadre de plan de gestion</li> <li>- <b>Les travaux, constructions et installations</b> nécessaires à la préservation contre les risques naturels</li> <li>- <b>Les travaux d'entretien et de réparation</b> des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles</li> <li>- <b>Les travaux de réseaux</b> enterrés, à condition d'une restauration des habitats naturels et des profils de terrain présents avant les travaux</li> </ul> |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | <p><b>En zone U du PLU, les constructions, travaux et aménagement sont autorisées sous réserve de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Majorer le coefficient d'espace perméable de 10% par rapport aux prescriptions de la zone concernée.</li> <li>• Les clôtures pleines sont interdites.</li> <li>• Les clôtures doivent être ajourées et doublées de plantations dont les essences locales sont imposées par la palette végétale de l'OAP thématique trame verte et bleue.</li> <li>• La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, est interdites.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Zones humides | <p> <b>Zone humide en application de l'article L 151-23 du CU</b></p> <p>A/Dans les secteurs de zones humides identifiés par le PLU (hors secteur du contournement de Chirens cf. point de conflit n°4 de l'OAP trame verte et bleue) sont interdits toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de détruire ou modifier les zones qui seront qualifiées d'humides au sens de de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.</p> <p>Seuls sont autorisés les travaux ci-dessous dans la mesure où ils ont vocation à préserver ou restaurer le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux qui s'avèrent indispensable à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités,</li> <li>- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels favorables à la biodiversité et la dynamique écologique des milieux humides,</li> <li>- <b>Les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants</b> (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles</li> <li>- <b>La réalisation d'aménagements légers</b>, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages</li> </ul> <p>B/Règles spécifiques concernant le projet de contournement de Chirens :</p> <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions, aménagements, travaux nécessaires à des équipements d'intérêt public et collectif dès lors que : <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'absence d'emplacement alternatif possible est démontrée et que le périmètre impacté soit limité au strict nécessaire,</li> <li>• toutes les dispositions sont prises pour réduire les impacts induits par ledit projet</li> <li>• toutes les dispositions sont prises pour préserver la fonctionnalité de la zone humide et que sont mises en œuvre des mesures de compensation proportionnées au projet en faveur de l'intégration au paysage, de la réhabilitation d'habitat naturel dégradé,</li> <li>• le projet applique les prescriptions spécifiques inscrites dans l'OAP trame verte et bleue.</li> </ul> </li> </ul> |

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Espace Naturel Sensible du Val d'Ainan     |  Espace naturel sensible (ENS) en application de l'article L 151-23 du CU<br><p>Seuls sont autorisés les travaux ci-dessous dans la mesure où ils ont vocation à préserver ou restaurer le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux qui s'avèrent indispensable à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités,</li> <li>- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels favorables à la biodiversité et la dynamique écologique des milieux humides,</li> <li>- <b>Les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants</b> (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,</li> <li>- <b>La réalisation d'aménagements légers</b>, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.</li> </ul>                                       |
| Patrimoine végétal paysager « ordinaires » |  Patrimoine végétal paysager (boisements, haies bocagères)<br><p><b>LES PATRIMOINES VEGETAUX PAYSAGERS « ORDINAIRES »</b> repérés aux documents graphiques et identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique : ces espaces sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur. Tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère ou écologique à l'échelle de la commune :</p> <p>Les surfaces vertes ou boisées doivent être conservées sur au moins 90% de leur surface. Les coupes et abattages d'un ou plusieurs de ces arbres sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,</li> <li>- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),</li> <li>- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,</li> <li>- pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet,</li> <li>- pour la gestion du risque d'inondation.</li> </ul> |

#### ARTICLE.7. EMBLEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

|                                |                                                                                                                                                      |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Légende au règlement graphique |  Emplacements réservés en application de l'article L 151-41 du CU |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU délimite « des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. »

Le tableau présent sur le plan de zonage définit les objets des emplacements réservés délimités.

| n° | Intitulé                                                                                          | Surface m² | Bénéficiaire |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| 1  | Aménagement des abords de voirie                                                                  | 112        | Commune      |
| 2  | Aménagement des abords de voirie                                                                  | 2040       | Département  |
| 3  | Aménagement du carrefour de l'Arsenal et d'un parking relais                                      | 12313      | Département  |
| 4  | Préservation et valorisation écologique du poumon vert de Chirens, passerelle modes doux associés | 135338     | Commune      |
| 5  | Véloroute des 5 lacs                                                                              | 2245       | SMAAG        |

## TITRE 4. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES URBAINES

### DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UA

#### CHAPITRE 1. DESTINATIONS ET NATURE DE L'OCCUPATION

##### ARTICLE.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

|                                                                                                                                                                       |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Destination <b>autorisée</b>                                                                                                                                          | <b>V</b> |
| Destination <b>autorisée sous condition</b> . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées. | <b>C</b> |
| Destination <b>interdite</b>                                                                                                                                          | <b>X</b> |

##### UA 1.1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

| Destination                                          | Sous destination                                                                               | UA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                           | Logement                                                                                       | <b>V</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                      | Hébergement                                                                                    | <b>V</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Commerce et activités de service                     | Artisanat et commerce de détail                                                                | <b>C</b> : Les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite maximale de 500m <sup>2</sup> de surface de plancher et à condition que leur nature et la fréquentation induite ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne et favoriser l'intégration paysagère |
|                                                      | Restauration                                                                                   | <b>V</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                      | Commerce de gros                                                                               | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                      | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  | <b>V</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                      | Hôtels                                                                                         | <b>V</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                      | Autre hébergement touristique                                                                  | <b>V</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                      | Cinéma                                                                                         | <b>V</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Équipements d' intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | <b>V</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                      | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | <b>C</b> : Dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site   |
|                                                      | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                      | Salles d'art et de spectacles                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                      | Équipements sportifs                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                      | Lieux de culte                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                      | Autres équipements recevant du public                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                       |                                    |   |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------|---|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole              | X |
|                                                       | Exploitation forestière            | X |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                          | X |
|                                                       | Entrepôt                           | X |
|                                                       | Bureau                             | V |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition  | X |
|                                                       | Cuisine dédiée à la vente en ligne | X |

#### UA 1.1.2 LES AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS DU SOL

|                                                                                                                                                               | UA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les dépôts et stockages de toute nature non liée à une activité autorisée dans la zone                                                                        | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature            | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Les carrières                                                                                                                                                 | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage                                                                                             | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs                                                                              | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Les parcs d'attraction                                                                                                                                        | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Les ICPE soumises à autorisation                                                                                                                              | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Les ICPE soumises à déclaration et enregistrement                                                                                                             | <b>C</b> :Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux. |
| Les antennes de téléphonie mobile                                                                                                                             | <b>C</b> sous réserve de présenter une intégration paysagère satisfaisante et de ne pas nuire à la vocation principale de la zone. L'intégration de type imitation d'essence végétale exotique est interdite.                                                                                                                                                                                |
| Les éoliennes                                                                                                                                                 | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Les châssis et serres                                                                                                                                         | <b>C</b> : Les serres et châssis sont autorisés dans la limite de 1.80 mètres de hauteur et 25 m² d'emprise au sol maximum.                                                                                                                                                                                                                                                                  |



**ARTICLE.2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

**UA 1.2.1 MIXITE SOCIALE DANS L’HABITAT**

Non concerné

**UA 1.2.2 MIXITE FONCTIONNELLE**

Non concerné

**ARTICLE.3. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CARTE D’ALEAS**

Cf. Titre 2 dispositions relatives aux risques en toutes zones

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

### ARTICLE.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait en tout point des constructions débords de toits compris.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-après.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-après sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

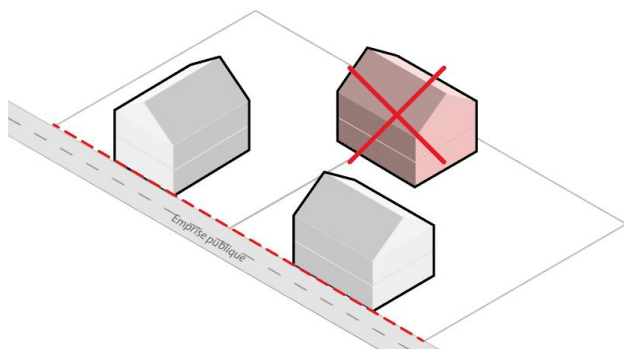
Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-avant, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Des adaptations des règles ci-après pourront être étudiées dans le cadre d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

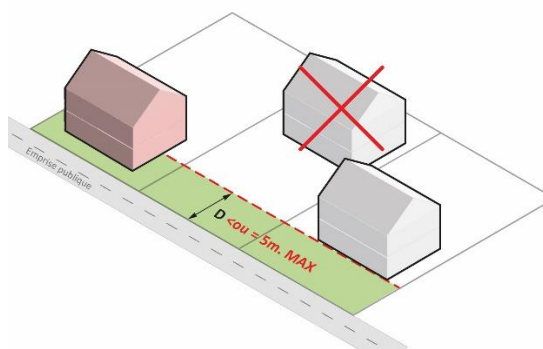
#### UA 2.1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement par rapport à la voirie et au domaine public



- Soit en retrait avec un recul maximum de 5 mètres par rapport à la voie publique



Les annexes (hors garage) doivent s'implanter en poursuivant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie publique.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2 mètres, margelle comprise.

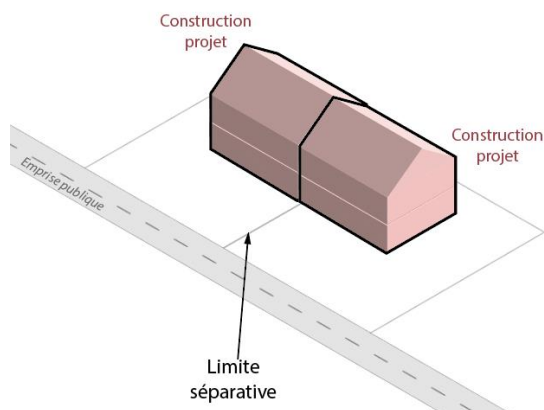
Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les extensions ou aménagements de bâtiments existants sous réserve de ne pas aggraver le non-respect par rapport à la règle.

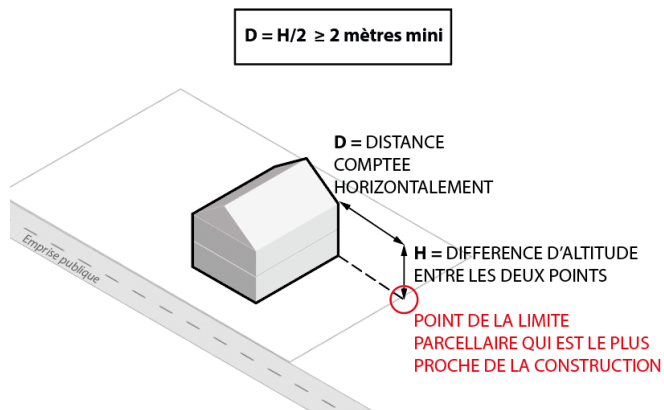
## UA 2.1.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

**Soit en limite séparative** lorsque des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement (projet mitoyen),

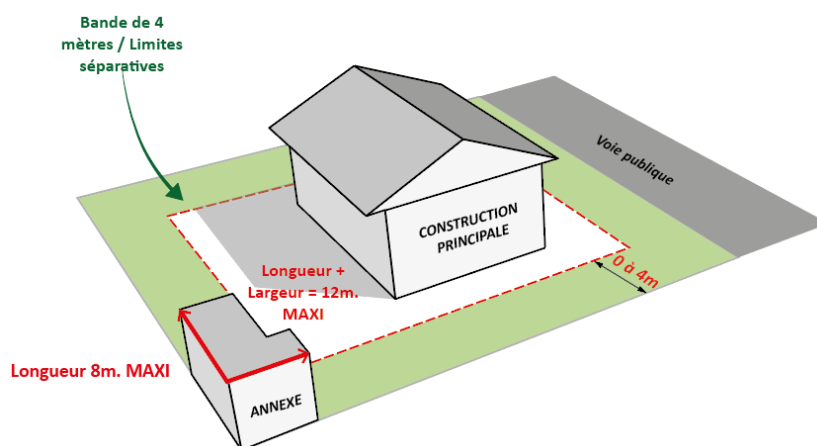


**Soit en retrait** avec la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 2 mètres ( $D = H/2 \geq 2\text{m mini.}$ )



Les annexes pourront s'implanter en limite séparative dans le respect des règles ci-après.

Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative auront une façade ne dépassant pas 8 m de long et la longueur cumulée des façades mitoyennes n'excéderont pas 12 m.



Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale et ouverte sur 3 côtés.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives, margelle comprise

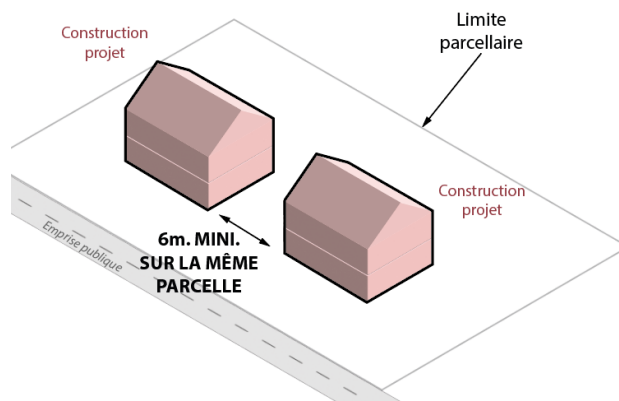
Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les extensions ou aménagements de bâtiments existants sous réserve de ne pas aggraver le non-respect par rapport à la règle.

### UA 2.1.3 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En cas d'opération de division (Permis de Construire Valant Division, Permis d'Aménager, Division Parcellaire) le recul se fait sur la base de la superficie du terrain d'assiette de l'opération et non sur le lot issu de la division.

Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales doivent respecter un recul minimum de 6 mètres entre elles.



## ARTICLE.2. VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### UA 2.2.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

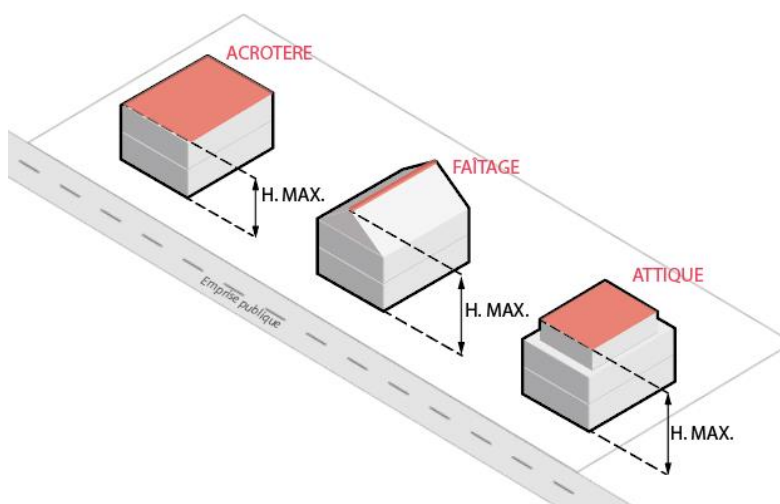
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale, en tout point de la construction.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de toitures en attique plates et comprend les installations techniques éventuelles.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Les extensions au sol des constructions existantes peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes à condition de respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone et de s'intégrer à l'environnement bâti.

| UA                            |
|-------------------------------|
| 14 mètres au faîtage/ attique |
| 12 mètres à l'acrotère        |
| Annexes                       |
| 3,5 mètres                    |



### UA 2.2.2 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.

Les modifications de pente de toiture sont interdites sauf s'il s'agit de retrouver la pente d'origine.

### UA 2.2.3 PRISE EN COMPTE DU TERRAIN NATUREL

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

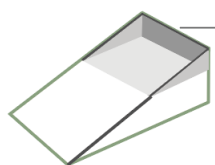
L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Lorsque la pente est supérieure à 10% les constructions nouvelles devront respecter les principes énoncés ci-dessous :

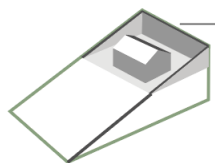
- Construction en cascade, avec succession de niveaux ou de demi niveaux suivant le degré d'inclinaison
- Construction encastrée, voire semi-enterrée
- Construction sur pilotis



#### MAUVAISE ADAPTATION À LA PENTE



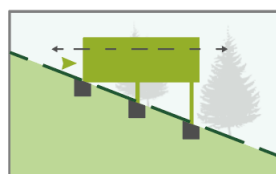
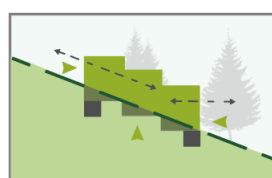
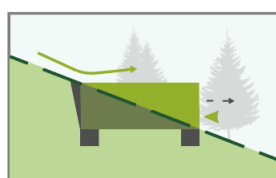
**Terrasser le terrain pour le mettre à plat**  
- Terrassement excessif  
- Création d'un mur de soutènement coûteux



**Positionner la maison à plat sur le terrain**  
- Maison dans un fond  
- Mauvaise ventilation

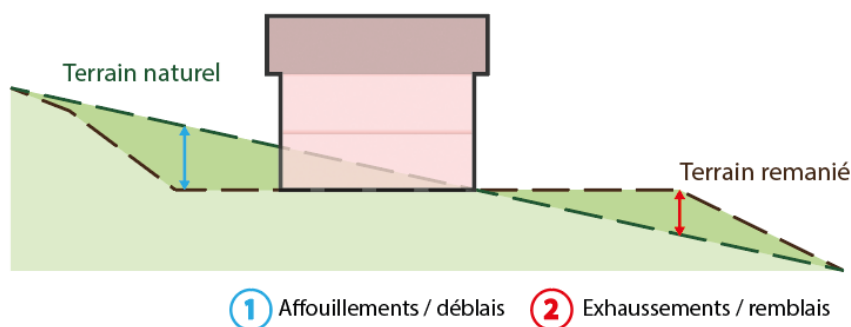


#### BONNE ADAPTATION À LA PENTE : RÉDUIRE LES TERRASSEMENTS EN S'ADAPTANT A LA PENTE



### UA 2.2.4 DECAISSEMENT, REMBLAIS, DEBLAIS

- Les déblais ou remblais sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans que la création d'un talus de déblai ou remblai n'excède une hauteur de 0,80 m par rapport au terrain naturel dans les secteurs à pente inférieure ou égale à 20 %.
- Dans les secteurs à pente supérieure à 20 %, la hauteur des déblais ou remblais pourra atteindre 0,80m, à condition que le projet en démontre la nécessité.



**Murs de soutènement** : les murs de soutènement visibles seront limités à 1m de hauteur. Les talus doivent être adoucis, lissés et enherbés.

### ARTICLE.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL ET ESPACES PERMEABLES

#### UA 2.3.1 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

| UA  |          |
|-----|----------|
| CES | 0.60 max |

#### UA 2.3.2 COEFFICIENT D'ESPACES PERMEABLES (CEP)

| UA                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Le CEP minimal est de 0.25</p> <p>75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.</p> <p>En cas de division d'un foncier bâti existant, le terrain supportant la construction doit maintenir les proratas définis ci-dessus.</p> |

### ARTICLE.4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

#### UA 2.4.1 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article R111-27 du Code de l'Urbanisme reste applicable.

**Pour information** : La commune a délibéré favorablement pour s'attacher les services d'un architecte conseil du CAUE. Il est souhaitable de le consulter le plus tôt possible dans l'avancement du projet. La commune se réserve le droit de soumettre les projets à l'architecte conseil pour avis.

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, moellons, briques creuses... ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.
- Les teintes des matériaux se référeront au nuancier disponible en mairie.

Tout projet pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La qualité architecturale satisfaisante ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Tous les éléments réalisés avec des types de matériaux d'imitation grossière ou étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

#### ASPECT DES FAÇADES

**Les façades présenteront une expression architecturale qui reprend les ordonnancements locaux** et en respecte bien les proportions. Elles doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

**Une composition des ouvertures est attendue pour chaque façade**, ainsi qu’une cohérence d’ensemble des menuiseries (matériaux, teintes, harmonie des dispositifs). La somme des percements doit laisser prédominer les surfaces pleines de la façade.

L’emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d’un enduit ou d’un autre type de revêtement est interdit.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

**Les extensions et les annexes** doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

**Le choix de l’aspect et des teintes employées en façade** doit s’harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l’ambiance du secteur et les teintes doivent être choisies au sein du nuancier disponible en mairie.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

### **OUVERTURES ET MENUISERIES**

Une harmonie des teintes, des matériaux et des ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (entrée, garage, volet, fenêtres, rive). La dimension des ouvertures principales du bâtiment doit s’inscrire en cohérence avec l’environnement immédiat.

Le recours à une multiplicité de formes d’ouvertures doit être évité.

### **MODIFICATIONS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les constructions ou ouvrages en pierres de taille ou pierre à vue existants doivent être conservés. S’ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d’origine et ne pas être recouverts.

**Les teintes** : Les teintes en façade et pour les éléments secondaires (encadrements de fenêtres, volets, portes, ...) utilisées en cas de réhabilitation, extension, doivent s’apparenter soit à la teinte originelle soit être sélectionnée dans le nuancier disponible en mairie, et doivent respecter l’ambiance chromatique de la rue.

**Les ouvertures** : Les nouvelles ouvertures doivent présenter une unité en termes d’aspect d’encadrement (matériau et couleur).

L’aspect des matériaux utilisés lors de nouvelles ouvertures doit s’apparenter à celui des ouvertures existantes.

Même en cas d’installation de volets roulants, les volets à battants doivent être conservés s’ils existent.

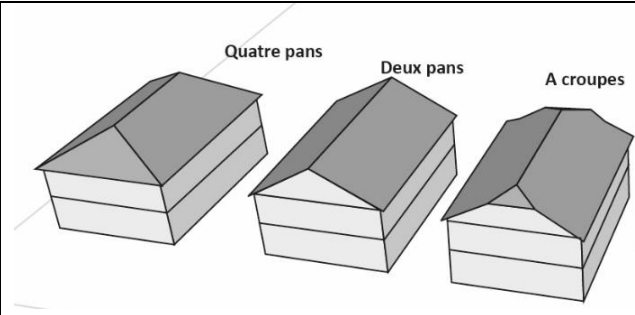
Lors de la réhabilitation d’une porte de type grange, il est interdit de murer entièrement l’ouverture existante et il est obligatoire de conserver l’encadrement originel.

#### **UA 2.4.2 ASPECT EXTERIEUR DES TOITURES**

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile de couleur choisie parmi les camaïeux de rouges à bruns. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

En cas de toitures à pans, la toiture de la construction principale devra comporter deux pans minimum, avec une pente minimale de 50%.

Pour les nouvelles constructions (hors couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés) :

|                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>les types de toiture autorisés sont :</p> <p>à deux pans,</p> <p>à quatre pans,</p> <p>à croupes,</p> |  <p>Le diagramme illustre trois types de toitures autorisées sur des maisons schématisées. À gauche, une maison avec une toiture à quatre pans (un vers l'avant, un vers l'arrière, et deux vers les côtés). Au milieu, une maison avec une toiture à deux pans (un vers l'avant, un vers l'arrière). À droite, une maison avec une toiture à croupes (un vers l'avant, un vers l'arrière, et deux vers les côtés, mais avec une pente plus faible que les pans latéraux). Les légendes 'Quatre pans', 'Deux pans' et 'A croupes' sont placées au-dessus de chaque schéma.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- les types de toiture interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus et notamment : un pan, trois pans, à la mansart, pyramidal ...

#### **FORMES ET VOLUME DES TOITURES**

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

Le corps de rue doit préserver les horizontales sur voirie. Ainsi les faîtages seront parallèles à la voirie. Les constructions inférieures à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher ne sont pas concernées par cette disposition.

**Le couronnement des immeubles** devra toujours être traité de manière à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que la souche de cheminée et de ventilation, les cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, les locaux techniques, les panneaux solaires, etc.

**Dans le cas de toitures à pans**, les dépassées de toiture sont obligatoires sur l'ensemble de la toiture. Elles seront d'au moins 0,60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur de chaque mur sauf en cas de constructions accolées.

Les toitures doivent couvrir l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...).

**Dans le cas de réalisation de toitures terrasses**, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés sauf en cas d'implantation de panneaux solaires.

**Les toitures terrasses non végétalisées** ne sont autorisées que dans la limite de 15% maximum de la surface au sol du bâtiment.

#### **ANNEXES - FORMES ET VOLUMES**

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>. Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

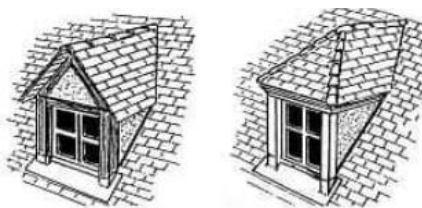
Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- soit pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>,
- soit lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.



**OUVERTURES DES TOITURES :**

**Les lucarnes** sont autorisées sous réserve que leur nombre et leurs dimensions soient en rapport de proportion avec la construction. Leur largeur hors murs devra être limitée à 1.20 mètres et leur forme sera en bâtière (à deux pans) ou en croupe (à trois pans) avec des joues plaines.



Lucarne en bâtière dite jacobine à deux pans et lucarne à croupe en trois pans

La création de lucarnes n'est pas considérée comme une création de volumes.

**MODIFICATIONS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

La forme de tuile et la couleur utilisées lors de réhabilitation, extension, doivent avoir l'aspect des matériaux traditionnels utilisés pour la construction existante.

Réfection des toitures pour les constructions existantes :

- Lors de réfections de toitures ces dernières seront conservées dans leurs caractéristiques d'origine, les changements de pentes et de formes trop importantes ne seront pas autorisés.
- En cas de surélévation, la pente de toit sera égale par rapport à la construction d'origine.

**UA 2.4.3 ELEMENTS TECHNIQUES**

Les installations techniques telles que les antenne-relais de téléphonie mobile, éoliennes domestiques, antennes paraboliques, citernes à combustible, cellules de production photovoltaïque ou tout autre dispositif similaire ainsi qu'accessoire d'exploitation ou de maintenance et équipement technique associé, ...

Doivent être implantées avec la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment mais aussi des vues depuis les espaces environnants.

Les éléments techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

**Panneaux solaires** : Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'installation des panneaux doit :

- Être le moins perceptible possible depuis l'espace public.
- Être prioritairement implantés sur les toitures secondaires type appentis
- Être disposer selon une nappe homogène sur un pan de toiture et épousant la forme du pan du toit.

Dans le cas d'installation de panneaux solaires au sol : ils doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient le moins perceptible depuis le domaine public.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

**Citernes** : Les citernes d'hydrocarbures ou permettant le stockage des sources d'énergie renouvelable (bioéthanol, ...) doivent être enterrées ou intégrées au bâtiment.

**Cuves de récupération des eaux de pluie :** Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être soit, enterrées, soit installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou bien masquées depuis l'espace public par un aménagement paysager. Le trop plein doit être raccordé.

**Boîtiers et coffrets :** Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

**Sources de production :** Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

**Gaines de cheminées :** Les types de matériaux réfléchissant et brillants sont interdits lorsque les gaines de cheminées sont posées en saillie, en pignon ou en façade .

**Antennes ou paraboles :** Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété. Lorsqu'elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage. Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à être le moins visibles de l'espace public. Elles ne peuvent être installées en façade, ni sur un balcon, visibles depuis l'espace public.

#### **UA 2.4.4 NIVEAU DE PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS**

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet doit favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet doit pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

### **ARTICLE.5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS**

#### **UA 2.5.1 AMENAGEMENT EXTERIEUR**

**Pour les opérations d'au moins quatre logements,** les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

**Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement,** doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

**Les espaces libres** pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

**Le traitement des remblais** devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements supérieurs à 1 mètre, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

#### **UA 2.5.2 CLOTURES ET PORTAILS**

**Pour information :** La commune a délibéré favorablement pour soumettre l'édification de clôture sur l'ensemble du territoire communal à une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue et qualité urbaine vient compléter le règlement écrit.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous. Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures pleines. Pour les clôtures végétales, les essences locales sont imposées cf. palette végétale de l'OAP thématique.

La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, est interdites.

Les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies, doivent être traités en matériaux naturels (béton, pierre, enduits...).

Les parties pleines (murs, murs-bahuts) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00 mètre, exclusion faite d'une éventuelle continuité urbaine ou reconstruction des murs existants.

La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres.

Les portails et portillons seront aussi simples que possibles et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

### **UA 2.5.3 LES ESSENCES VEGETALES**

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue et qualité urbaine vient compléter le règlement écrit.

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées.

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

## ARTICLE.6. STATIONNEMENTS

### UA 2.6.1 STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

En cas d'extension, de changement de destination ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

### UA 2.6.1 REGLES APPLICABLES PAR DESTINATION ET SOUS DESTINATION

| Destination                                           | Sous destination                                                                               | Règles par zones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                            | Logement                                                                                       | 2 places minimum par logement hors règles spécifiques aux logements locatifs sociaux.<br>1 place visiteur pour 4 logements ou 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>Par ailleurs en dessus de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher, 30% des places doivent être couvertes (cette règle ne s'appliquant pas pour les logements locatifs sociaux) |
|                                                       | Hébergement                                                                                    | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                                | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération. Il sera tenu compte de la localisation du projet.                                                                                                                                                                                                |
|                                                       | Restauration                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                       | Hôtel                                                                                          | 1 place par chambre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                       | Autres hébergements touristiques                                                               | 1 place par unité d'hébergement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                       | Équipements sportifs                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Entrepôt                                                                                       | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération. Il sera tenu compte de la localisation du projet.                                                                                                                                                                                                |
|                                                       | Bureau                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                       | Salle de congrès et d'exposition                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

**UA 2.6.3 STATIONNEMENTS DES DEUX ET TROIS ROUES**

Le guide ministériel relatifs aux stationnements deux roues 2022 dans les constructions vise à informer les porteurs de projet quant aux normes relatives aux stations deux et trois roues. Ce dernier figure en annexe du PLU et vise à traduire le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022, relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

**STATIONNEMENT VELO**

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au moins 4 logements, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles avec au moins 1 emplacement par logement.

Pour toute construction neuve à destination de bureau, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les autres destinations : 1 emplacement par tranche de 2 emplacements véhicules motorisés réalisés. Le(s) emplacement(s) doit(vent) être couverts et disposer de dispositifs d'attache sécurisés.

**STATIONNEMENT DEUX ET TROIS ROUES MOTORISES**

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au moins 4 logements, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées avec 1 place pour 4 logements.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour les deux roues motorisés, avec 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SP.

## CHAPITRE 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE.1. CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION

#### UA 3.1.1 DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

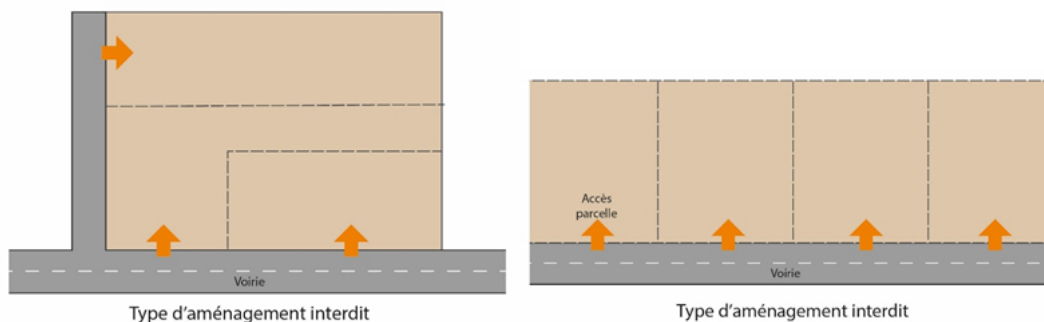
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

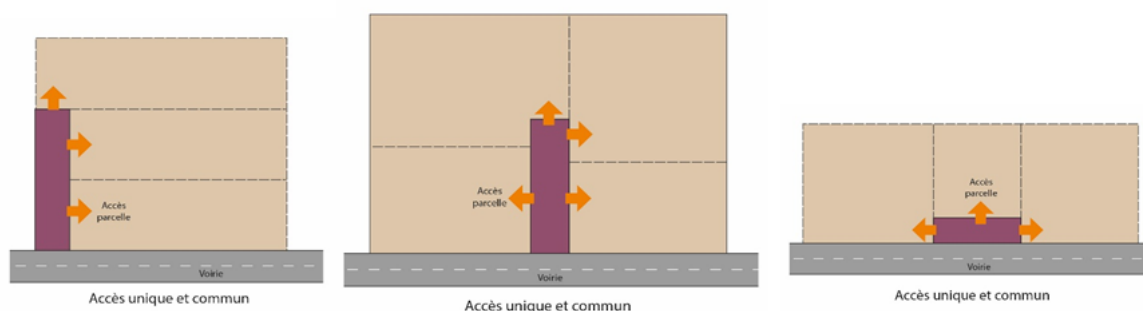
Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.



*Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.*



*Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.*

La plateforme d'accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

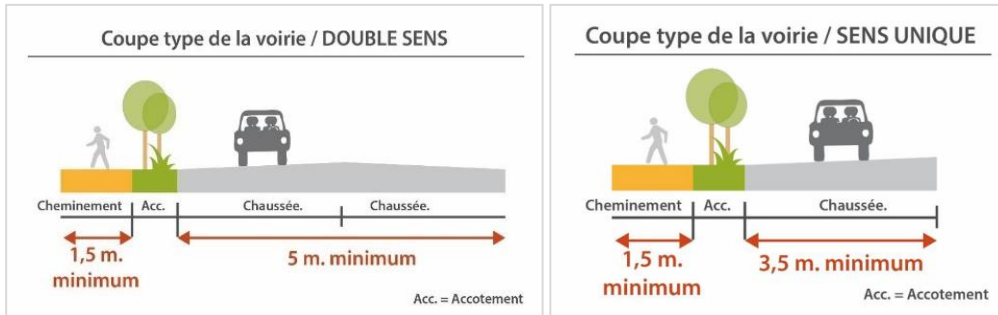
Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

### **UA 3.1.2 DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens. - Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique.

Pour permettre des aménagements modes doux plus conséquents, des proportions plus importantes pour ces aménagements sont autorisées.

### **UA 3.1.3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES CHEMINS ET SENTIERS**

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 1.50 m

## **ARTICLE.2. RESEAUX**

### **UA 3.2.1 DISPOSITIONS CONCERNANT L'EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 38).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

### **UA 3.2.2 DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT ET EAUX USEES**

**En zone d'assainissement collectif**, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées. Il respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, joint en annexe du PLU.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées et non les eaux pluviales.

**Eaux usées non domestiques** : Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

### **UA 3.2.3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES EAUX PLUVIALES**

Le code civil (article 640) indique que « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

Le pétitionnaire devra s'assurer de la bonne gestion des eaux pluviales de l'ensemble des surfaces artificialisées de son projet (toitures, terrasses, accès, aires de stationnement, etc.).

Il est demandé notamment de :

**Règle générale** : Gérer les eaux pluviales de son projet sur son assiette foncière, préférentiellement par infiltration si la nature du terrain le permet (perméabilité, aléas naturels...),

**Règle alternative (R151-13 du code de l'urba)** : Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article [L. 152-3](#) et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles. A défaut, un système de rétention avec débit de fuite (ou débit régulé) pourra être accepté. Cette rétention respectera les dispositions suivantes :

- le débit de fuite devra être dirigé vers un exutoire pouvant recevoir ce débit : réseau Eaux Pluviales, exutoire naturel (cours d'eau/fossé),
- une demande d'autorisation de rejet doit être faite au gestionnaire, celui-ci se réserve le droit de ne pas autoriser ce rejet s'il estime que son réseau n'est pas en capacité de recevoir un débit supplémentaire.

Dans tous les cas :

- En cas de saturation du dispositif de gestion des eaux pluviales, les eaux débordées devront être gérées sans engendrer de désordre (inondation, érosion des sols, etc.) en aval (routes, réseaux, bâtiments, etc.). Le pétitionnaire devra s'assurer de la maîtrise de ces écoulements en ayant une analyse du chemin suivi par les eaux en aval de son projet et en s'assurant de la capacité de l'exutoire final à les recevoir (autorisation du gestionnaire à obtenir).
- Les ouvrages devront respecter et être dimensionnés selon le règlement Eaux Pluviales en vigueur (cf. annexe du PLU) ou à défaut, aux préconisations du service GEPU du Pays Voironnais.
- Sur les opérations d'ensemble, une réflexion globale doit être menée afin d'optimiser au mieux la gestion des eaux pluviales dans le contexte local.
- Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages de gestion des eaux pluviales (noue, bassin, puits, etc.), doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.



#### **UA 3.2.4 DISPOSITIONS CONCERNANT LES RESEAUX CABLES**

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

#### **UA 3.2.5 DISPOSITIONS CONCERNANT LES DECHETS**

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de la CAPV et en référence au règlement de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets ménagers et assimilés, ainsi qu'au tri à la source des biodéchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UB**

### **CHAPITRE 1. DESTINATIONS ET NATURE DE L'OCCUPATION**

#### **ARTICLE.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS**

|                                                                                                                                                                       |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Destination <b>autorisée</b>                                                                                                                                          | V |
| Destination <b>autorisée sous condition</b> . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées. | C |
| Destination <b>interdite</b>                                                                                                                                          | X |

#### **UB 1.1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

| Destination                                         | Sous destination                                                                               | UB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                          | Logement                                                                                       | V                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                     | Hébergement                                                                                    | V                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Commerce et activités de service                    | Artisanat et commerce de détail                                                                | C : Seuls les aménagements et extensions sont autorisés à condition que leur dimension, leur nature et la fréquentation induite ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne et favoriser l'intégration paysagère                                            |
|                                                     | Restauration                                                                                   | C : Seuls les aménagements et extensions sont autorisés que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne et favoriser l'intégration paysagère                                                                                                                                                                                   |
|                                                     | Commerce de gros                                                                               | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                     | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  | C : Seuls les aménagements et extensions sont autorisés à condition que leur dimension, leur nature et la fréquentation induite ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne et favoriser l'intégration paysagère                                            |
|                                                     | Hôtels                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                     | Autre hébergement touristique                                                                  | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                     | Cinéma                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | V                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                     | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | C : Dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site |
|                                                     | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                     | Salles d'art et de spectacles                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                     | Équipements sportifs                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                     | Lieux de culte                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                     | Autres équipements recevant du public                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                       |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole              | C : Seuls la mise aux normes, l'aménagement, et la réalisation d'annexes des constructions existantes sont autorisés dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité et qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne et pour assurer une bonne intégration dans le site. |
|                                                       | Exploitation forestière            | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                          | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                       | Entrepôt                           | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                       | Bureau                             | V                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition  | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                       | Cuisine dédiée à la vente en ligne | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

#### UB 1.1.2 LES AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS DU SOL

|                                                                                                                                                               | UB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les dépôts et stockages de toute nature non liée à une activité autorisée dans la zone                                                                        | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature            | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les carrières                                                                                                                                                 | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage                                                                                             | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs                                                                              | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les parcs d'attraction                                                                                                                                        | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les ICPE soumises à autorisation                                                                                                                              | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les ICPE soumises à déclaration et enregistrement                                                                                                             | C :Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux. |
| Les antennes de téléphonie mobile                                                                                                                             | C sous réserve de présenter une intégration paysagère satisfaisante et de ne pas nuire à la vocation principale de la zone. L'intégration de type imitation d'essence végétale exotique est interdite.                                                                                                                                                                                |
| Les éoliennes                                                                                                                                                 | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les châssis et serres                                                                                                                                         | C : Les serres et châssis sont autorisés dans la limite de 1.80 mètres de hauteur et 25 m <sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.                                                                                                                                                                                                                                                      |

## **ARTICLE.2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

### **UB 1.2.1 MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations de construction de résidences pour personnes âgées, de résidences services et de résidences étudiantes.

Règles de calcul : les nombres décimaux s'arrondissent au chiffre supérieur pour la totalité du programme de logements

En application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, en zone UB, les opérations de 10 logements et plus ou de 750 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, doivent comporter au moins 20% des logements à des logements locatifs sociaux aidés par l'Etat.

Ce pourcentage s'applique :

- aux mètres carrés de surface de plancher, y compris la surface de plancher existante.
- soit à chaque autorisation d'urbanisme, soit aux opérations d'ensemble. En cas d'opérations mixtes, ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.

### **UB 1.2.2 MIXITE FONCTIONNELLE**

Non concerné

## **ARTICLE.3. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CARTE D'ALEAS**

Cf. Titre 2 dispositions relatives aux risques en toutes zones

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

### ARTICLE.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait en tout point des constructions débords de toits compris.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-après.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-après sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

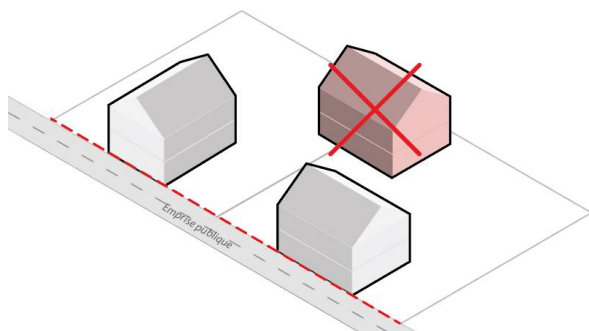
Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-avant, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Des adaptations des règles ci-après pourront être étudiées dans le cadre d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

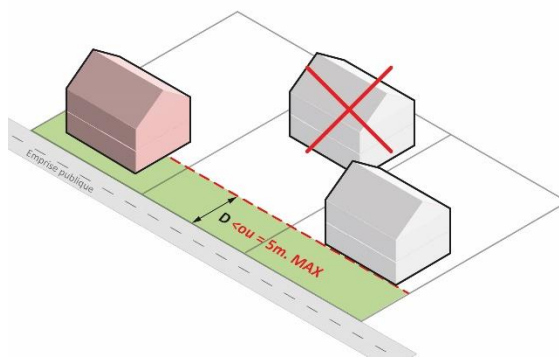
#### UB 2.1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement par rapport à la voirie et au domaine public



- Soit en retrait avec un recul maximum de 5 mètres par rapport à la voie publique



Les annexes (hors garage) doivent s'implanter en poursuivant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie publique. Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2 mètres, margelle comprise.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

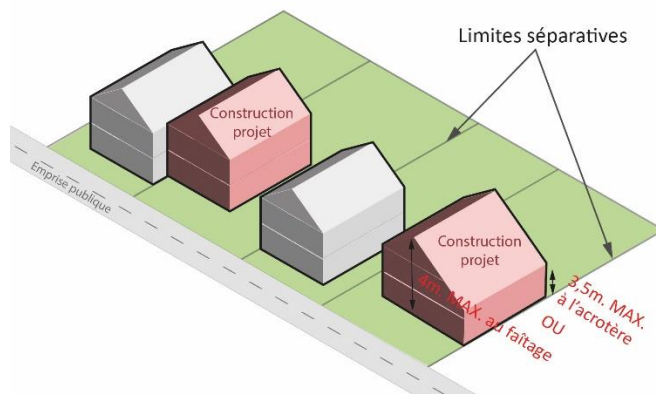
- Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour les extensions ou aménagements de bâtiments existants sous réserve de ne pas aggraver le non-respect par rapport à la règle.

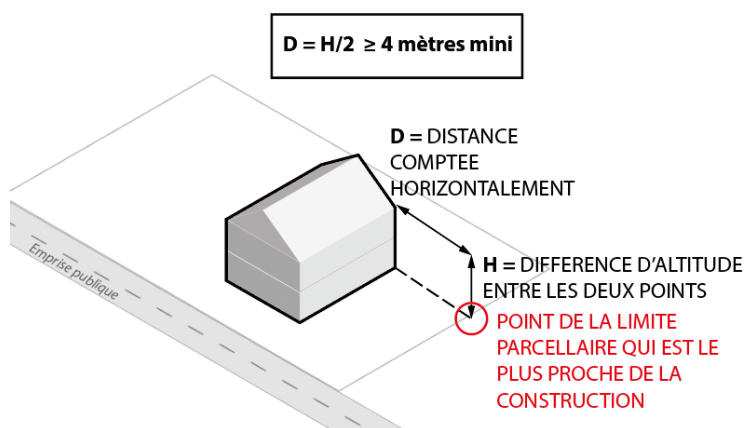
## UB 2.1.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

**Soit sur au moins l'une des deux limites séparatives** aboutissant aux voies sans que la hauteur ne puisse excéder 4 m au faîtage ou 3.50 m à l'acrotère en limite séparative.

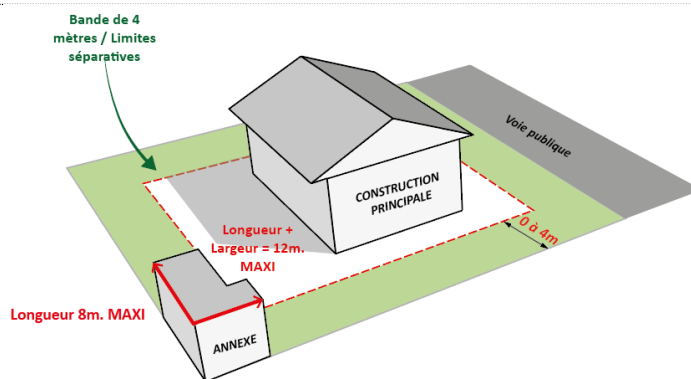


**Soit en retrait** avec la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 4 mètres ( $D = H/2 \geq 4\text{m mini.}$ )



Les annexes pourront s'implanter en limite séparative dans le respect des règles ci-après.

Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative auront une façade ne dépassant pas 8 m de long et la longueur cumulée des façades mitoyennes n'excéderont pas 12 m.



Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale et ouverte sur 3 côtés.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives, margelle comprise

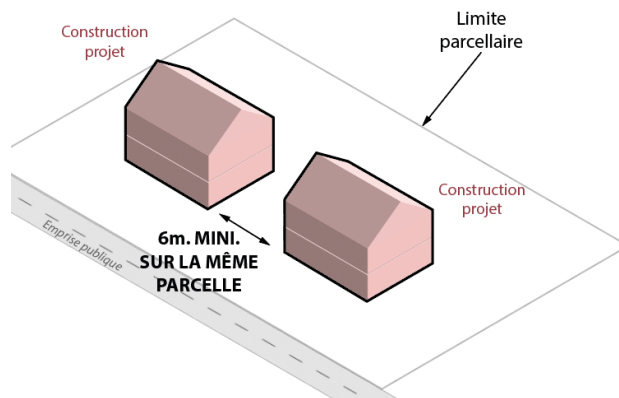
Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les extensions ou aménagements de bâtiments existants sous réserve de ne pas aggraver le non-respect par rapport à la règle.

### **UB 2.1.3 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

En cas d'opération de division (Permis de Construire Valant Division, Permis d'Aménager, Division Parcellaire) le recul se fait sur la base de la superficie du terrain d'assiette de l'opération et non sur le lot issu de la division.

Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales doivent respecter un recul minimum de 6 mètres entre elles.



## **ARTICLE.2. VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **UB 2.2.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

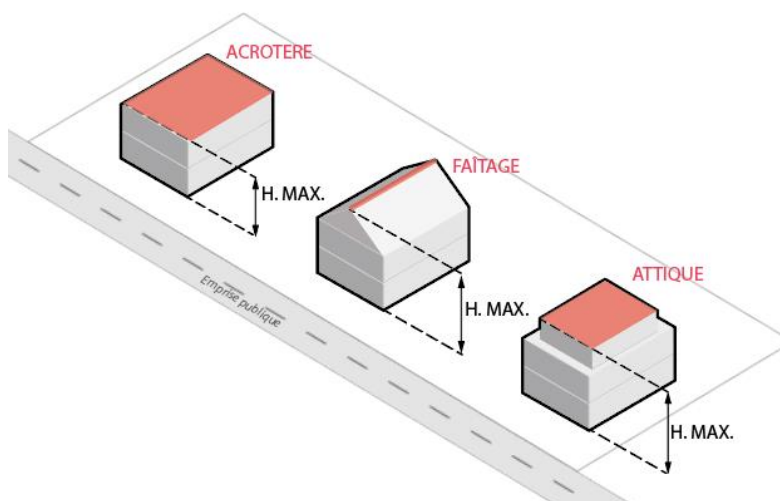
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale, en tout point de la construction.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de toitures en attique plates et comprend les installations techniques éventuelles.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Les extensions au sol des constructions existantes peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes à condition de respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone et de s'intégrer à l'environnement bâti.

| UB                            |
|-------------------------------|
| 12 mètres au faîtage/ attique |
| 10 mètres à l'acrotère        |



La hauteur maximale des annexes est de 3.5 mètres.

### **UB 2.2.2 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle. Les modifications de pente de toiture sont interdites sauf s'il s'agit de retrouver la pente d'origine.

### UB 2.2.3 PRISE EN COMPTE DU TERRAIN NATUREL

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

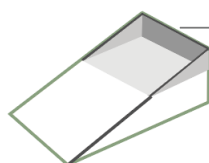
L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Lorsque la pente est supérieure à 10% les constructions nouvelles devront respecter les principes énoncés ci-dessous :

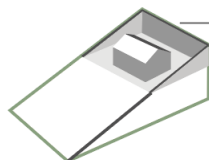
- Construction en cascade, avec succession de niveaux ou de demi niveaux suivant le degré d'inclinaison
- Construction encastrée, voire semi-enterrée
- Construction sur pilotis



#### MAUVAISE ADAPTATION À LA PENTE



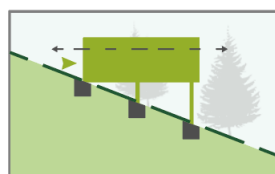
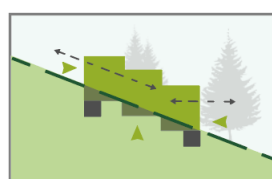
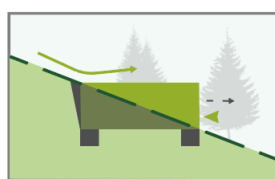
Terrasser le terrain pour le mettre à plat  
- Terrassement excessif  
- Création d'un mur de soutènement coûteux



Positionner la maison à plat sur le terrain  
- Maison dans un fond  
- Mauvaise ventilation

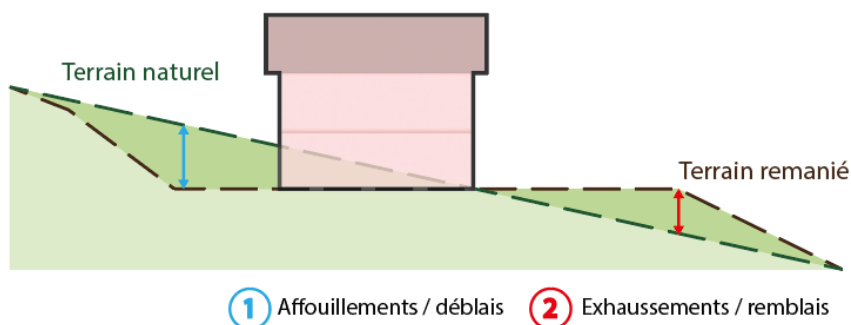


#### BONNE ADAPTATION À LA PENTE : RÉDUIRE LES TERRASSEMENTS EN S'ADAPTANT A LA PENTE



### UB 2.2.4 DECAISSEMENT, REMBLAIS, DEBLAIS

- Les déblais ou remblais sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans que la création d'un talus de déblai ou remblai n'excède une hauteur de 0,80 m par rapport au terrain naturel dans les secteurs à pente inférieure ou égale à 20 %.
- Dans les secteurs à pente supérieure à 20 %, la hauteur des déblais ou remblais pourra atteindre 0,80m, à condition que le projet en démontre la nécessité.



**Murs de soutènement** : les murs de soutènement visibles seront limités à 1m de hauteur. Les talus doivent être adoucis, lissés et enherbés.



### ARTICLE.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL ET ESPACES PERMEABLES

#### UB 2.3.1 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

**En zone UB**, le CES est dit « évolutif » et s'applique de la manière suivante :

Le CES est évolutif en fonction de la taille du terrain d'assiette de l'opération.

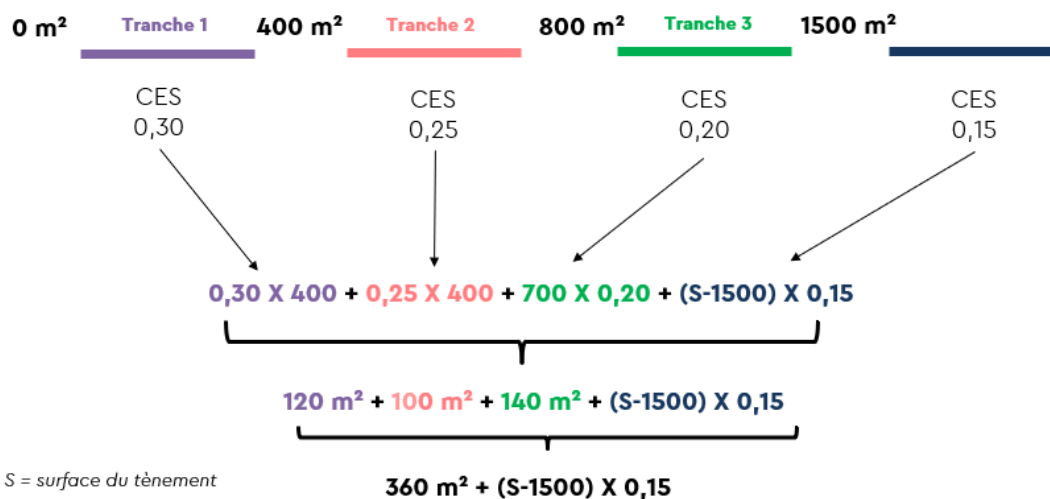
**En cas d'opération de division** (Permis de Construire Valant Division, Permis d'Aménager, Division Parcellaire) le calcul se fait sur la base de la superficie du terrain d'assiette de l'opération et non sur le lot issu de la division.

Le CES est le suivant :

| Modalités de calcul du CES évolutif                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Si la surface du tènement concerné par l'opération est <b>inférieure ou égale à 400 m<sup>2</sup></b> alors le Coefficient d'emprise au sol maximal est de :                |
| <b>UB</b>                                                                                                                                                                   |
| <b>0,30</b>                                                                                                                                                                 |
| Si la surface du tènement concerné par l'opération est comprise entre <b>401 m<sup>2</sup> et 800 m<sup>2</sup></b> alors le Coefficient d'emprise au sol maximal est de :  |
| <b>0,25</b>                                                                                                                                                                 |
| Si la surface du tènement concerné par l'opération est comprise entre <b>801 m<sup>2</sup> et 1500 m<sup>2</sup></b> alors le Coefficient d'emprise au sol maximal est de : |
| <b>0,20</b>                                                                                                                                                                 |
| Si la surface du tènement concerné par l'opération est <b>supérieure ou égale à 1501 m<sup>2</sup></b> alors le Coefficient d'emprise au sol maximal est de :               |
| <b>0,15</b>                                                                                                                                                                 |

Exemple des modalités de calcul :

#### Modalités de calcul du CES évolutif pour un terrain (S) de + de 1 500 m<sup>2</sup>



**UB 2.3.2 COEFFICIENT D'ESPACES PERMEABLES (CEP)**

Les espaces libres perméables de pleine-terre doivent représenter au minimum :

| UB                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Le CEP minimal est de 0.20 sur les tènements inférieurs à 800 m <sup>2</sup><br>Le CEP minimal est de 0.3 sur les tènements supérieurs ou égaux à 800 m <sup>2</sup> et inférieurs à 1000 m <sup>2</sup> .<br>Le CEP minimal est de 0.4 sur les tènements supérieurs 1000 m <sup>2</sup> |

75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

En cas de division d'un foncier bâti existant, le terrain supportant la construction doit maintenir les proratas définis ci-dessus.

**ARTICLE.4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE**

L'article R111-27 du Code de l'Urbanisme reste applicable.

**Pour information :** La commune a délibéré favorablement pour s'attacher les services d'un architecte conseil du CAUE. Il est souhaitable de le consulter le plus tôt possible dans l'avancement du projet. La commune se réserve le droit de soumettre les projets à l'architecte conseil pour avis.

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, moellons, briques creuses... ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.
- Les teintes des matériaux se référeront au nuancier disponible en mairie.

Tout projet pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La qualité architecturale satisfaisante ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Tous les éléments réalisés avec des types de matériaux d'imitation grossière ou étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

**UB 2.4.1 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****ASPECT DES FAÇADES**

**Les façades présenteront une expression architecturale qui reprend les ordonnancements locaux** et en respecte bien les proportions. Elles doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

**Une composition des ouvertures est attendue pour chaque façade**, ainsi qu'une cohérence d'ensemble des menuiseries (matériaux, teintes, harmonie des dispositifs). La somme des percements doit laisser prédominer les surfaces pleines de la façade.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

**Les extensions et les annexes** doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

**Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade** doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur et les teintes doivent être choisies au sein du nuancier disponible en mairie.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

#### **OUVERTURES ET MENUISERIES**

Une harmonie des teintes, des matériaux et des ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (entrée, garage, volet, fenêtres, rive). La dimension des ouvertures principales du bâtiment doit s'inscrire en cohérence avec l'environnement immédiat.

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures doit être évité.

#### **MODIFICATIONS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les constructions ou ouvrages en pierres de taille ou pierre à vue existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine et ne pas être recouverts.

**Les teintes :** Les teintes en façade et pour les éléments secondaires (encadrements de fenêtres, volets, portes, ...) utilisées en cas de réhabilitation, extension, doivent s'apparenter soit à la teinte originelle soit être sélectionnée dans le nuancier disponible en mairie, et doivent respecter l'ambiance chromatique de la rue.

**Les ouvertures :** Les nouvelles ouvertures doivent présenter une unité en termes d'aspect d'encadrement (matériau et couleur).

L'aspect des matériaux utilisés lors de nouvelles ouvertures doit s'apparenter à celui des ouvertures existantes.

Même en cas d'installation de volets roulants, les volets à battants doivent être conservés s'ils existent.

Lors de la réhabilitation d'une porte de type grange, il est interdit de murer entièrement l'ouverture existante et il est obligatoire de conserver l'encadrement originel.

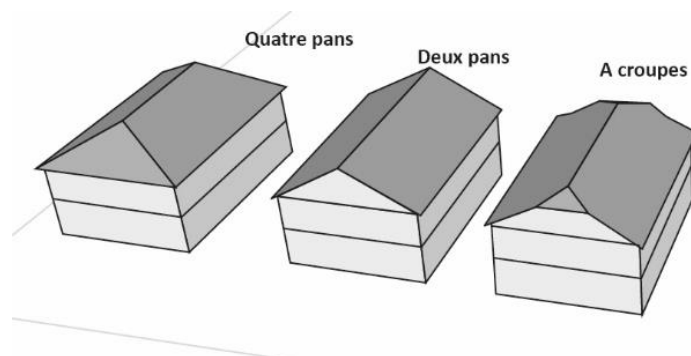
#### **UB 2.4.2 ASPECT EXTERIEUR DES TOITURES**

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile de couleur choisie parmi les camaïeux de rouges à bruns. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

En cas de toitures à pans, la toiture de la construction principale devra comporter deux pans minimum, avec une pente minimale de 50%.

Pour les nouvelles constructions (hors couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés) :

- les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à croupes.



- les types de toiture interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus et notamment : un pan, trois pans, à la mansart, pyramidal ...

#### **FORMES ET VOLUME DES TOITURES**

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

**Le couronnement des immeubles** devra toujours être traité de manière à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que la souche de cheminée et de ventilation, les cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, les locaux techniques, les panneaux solaires, etc.

**Dans le cas de toitures à pans**, les dépassées de toiture sont obligatoires sur l'ensemble de la toiture. Elles seront d'au moins 0,60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur de chaque mur sauf en cas de constructions accolées.

Les toitures doivent couvrir l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...).

**Dans le cas de réalisation de toitures terrasses**, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés sauf en cas d'implantation de panneaux solaires.

**Les toitures terrasses non végétalisées** ne sont autorisées que dans la limite de 15% maximum de la surface au sol du bâtiment.

#### **ANNEXES - FORMES ET VOLUMES**

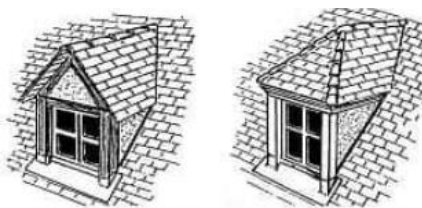
La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>. Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- soit pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>,
- soit lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

#### **OUVERTURES DES TOITURES :**

**Les lucarnes** sont autorisées sous réserve que leur nombre et leurs dimensions soient en rapport de proportion avec la construction. Leur largeur hors murs devra être limitée à 1.20 mètres et leur forme sera en bâtière (à deux pans) ou en croupe (à trois pans) avec des joues plaines.



Lucarne en bâtière dite jacobine à deux pans et lucarne à croupe en trois pans

La création de lucarnes n'est pas considérée comme une création de volumes.

#### **MODIFICATIONS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

La forme de tuile et la couleur utilisées lors de réhabilitation, extension, doivent avoir l'aspect des matériaux traditionnels utilisés pour la construction existante.

Réfection des toitures pour les constructions existantes :

- Lors de réfections de toitures ces dernières seront conservées dans leurs caractéristiques d'origine, les changements de pentes et de formes trop importantes ne seront pas autorisés.
- En cas de surélévation, la pente de toit sera égale par rapport à la construction d'origine.

#### **UB 2.4.3 ELEMENTS TECHNIQUES**

Les installations techniques telles que les antenne-relais de téléphonie mobile, éoliennes domestiques, antennes paraboliques, citernes à combustible, cellules de production photovoltaïque ou tout autre dispositif similaire ainsi qu'accessoire d'exploitation ou de maintenance et équipement technique associé, ...

Doivent être implantées avec la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment mais aussi des vues depuis les espaces environnants.

Les éléments techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

**Panneaux solaires** : Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

Les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient le moins perceptible depuis le domaine public et le grand paysage.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

**Citernes** : Les citernes d'hydrocarbures ou permettant le stockage des sources d'énergie renouvelable (bioéthanol, ...) doivent être enterrées ou intégrées au bâtiment.

**Cuves de récupération des eaux de pluie** : Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être soit, enterrées, soient installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou bien masquées depuis l'espace public par un aménagement paysager. Le trop plein doit être raccordé.

**Boîtiers et coffrets** : Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

**Sources de production** : Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

**Gaines de cheminées** : Les types de matériaux réfléchissant et brillants sont interdits lorsque les gaines de cheminées sont posées en saillie, en pignon ou en façade .

**Antennes ou paraboles** : Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété. Lorsqu'elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage. Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à être le moins visibles de l'espace public. Elles ne peuvent être installées en façade, ni sur un balcon, visibles depuis l'espace public.

#### **UB 2.4.4 NIVEAU DE PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS**

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet doit favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet doit pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

### **ARTICLE.5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS**

#### **UB 2.5.1 AMENAGEMENT EXTERIEUR**

**Pour les opérations d'au moins quatre logements**, les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

**Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement**, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

**Les espaces libres** pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

**Le traitement des remblais** devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements supérieurs à 1 mètre, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

#### **UB 2.5.2 CLOTURES ET PORTAILS**

**Pour information** : La commune a délibéré favorablement pour soumettre l'édification de clôture sur l'ensemble du territoire communal à une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue et qualité urbaine vient compléter le règlement écrit.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous. Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures pleines. Pour les clôtures végétales, les essences locales sont imposées cf. palette végétale de l'OAP thématique.

La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, est interdites.

Les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies, doivent être traités en matériaux naturels (béton, pierre, enduits...).

Les parties pleines (murs, murs-bahuts) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00 mètre, exclusion faite d'une éventuelle continuité urbaine ou reconstruction des murs existants.

La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres.

Les portails et portillons seront aussi simples que possibles et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

### **UB 2.5.3 LES ESSENCES VEGETALES**

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue et qualité urbaine vient compléter le règlement écrit.

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées.

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

## **ARTICLE.6. STATIONNEMENTS**

### **UB 2.6.1 STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

En cas d'extension, de changement de destination ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

**UB 2.6.1 REGLES APPLICABLES PAR DESTINATION ET SOUS DESTINATION**

| Destination                                                  | Sous destination                                                                               | Règles par zones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitation</b>                                            | Logement                                                                                       | 2 places minimum par logement hors règles spécifiques aux logements locatifs sociaux.<br>1 place visiteur pour 4 logements ou 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>Par ailleurs en dessus de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher, 30% des places doivent être couvertes (cette règle ne s'appliquant pas pour les logements locatifs sociaux) |
|                                                              | Hébergement                                                                                    | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | Artisanat et commerce de détail                                                                | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération. Il sera tenu compte de la localisation du projet.                                                                                                                                                                                                |
|                                                              | Restauration                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                              | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                              | Hôtel                                                                                          | 1 place par chambre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                              | Autres hébergements touristiques                                                               | 1 place par unité d'hébergement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Équipements d' intérêt collectif et services publics</b>  | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                              | Équipements sportifs                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Entrepôt                                                                                       | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération. Il sera tenu compte de la localisation du projet.                                                                                                                                                                                                |
|                                                              | Bureau                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                              | Salle de congrès et d'exposition                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

**UB 2.6.3 STATIONNEMENTS DES DEUX ET TROIS ROUES**

Le guide ministériel relatifs aux stationnements deux roues 2022 dans les constructions vise à informer les porteurs de projet quant aux normes relatives aux stations deux et trois roues. Ce dernier figure en annexe du PLU et vise à traduire le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022, relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

**STATIONNEMENT VELO**

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au moins 4 logements, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles avec au moins 1 emplacement par logement.

Pour toute construction neuve à destination de bureau, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les autres destinations : 1 emplacement par tranche de 2 emplacements véhicules motorisés réalisés. Le(s) emplacement(s) doit(vent) être couverts et disposer de dispositifs d'attache sécurisés.

**STATIONNEMENT DEUX ET TROIS ROUES MOTORISES**

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au moins 4 logements, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées avec 1 place pour 4 logements.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour les deux roues motorisés, avec 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SP.



## CHAPITRE 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE.1. CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION

#### UB 3.1.1 DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

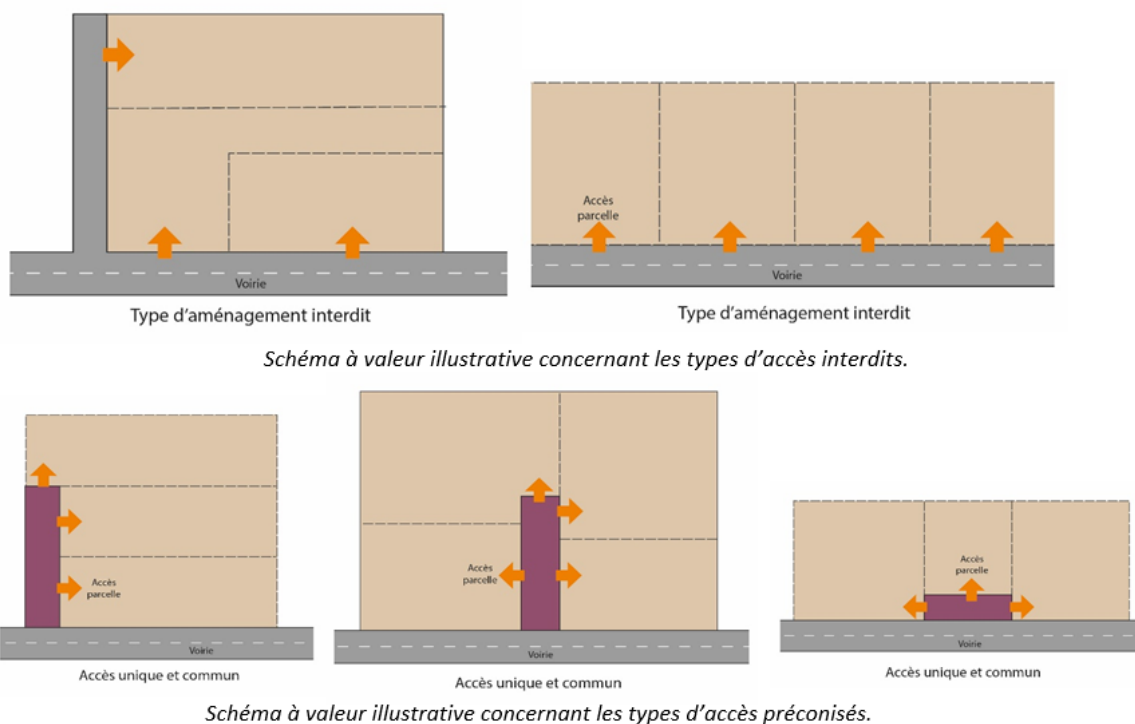
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.



La plateforme d'accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

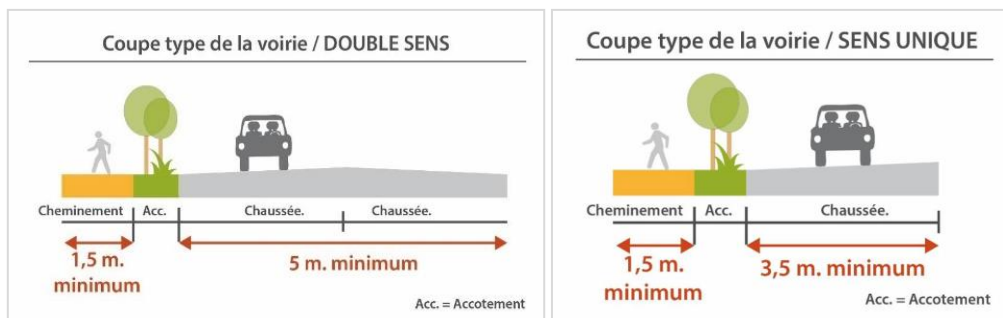
Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

### **UB 3.1.2 DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens. - Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique.

Pour permettre des aménagements modes doux plus conséquents, des proportions plus importantes pour ces aménagements sont autorisées.

### **UB 3.1.3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES CHEMINS ET SENTIERS**

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 1.50 m

## **ARTICLE.2. RESEAUX**

### **UB 3.2.1 DISPOSITIONS CONCERNANT L'EAU POTABLE**

Cf. Titre 3 – chapitre 3 - dispositions communes aux zones

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 38).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

### **UB 3.2.2 DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT ET EAUX USEES**

**En zone d'assainissement collectif**, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées. Il respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, joint en annexe du PLU.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées et non les eaux pluviales.

**Eaux usées non domestiques** : Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

### **UB 3.2.3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES EAUX PLUVIALES**

Le code civil (article 640) indique que « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

Le pétitionnaire devra s'assurer de la bonne gestion des eaux pluviales de l'ensemble des surfaces artificialisées de son projet (toitures, terrasses, accès, aires de stationnement, etc.).

Il est demandé notamment de :

**Règle générale** : Gérer les eaux pluviales de son projet sur son assiette foncière, préférentiellement par infiltration si la nature du terrain le permet (perméabilité, aléas naturels...),

**Règle alternative (R151-13 du code de l'urbanisme)** : Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article [L. 152-3](#) et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles. A défaut, un système de rétention avec débit de fuite (ou débit régulé) pourra être accepté. Cette rétention respectera les dispositions suivantes :

- le débit de fuite devra être dirigé vers un exutoire pouvant recevoir ce débit : réseau Eaux Pluviales, exutoire naturel (cours d'eau/fossé),
- une demande d'autorisation de rejet doit être faite au gestionnaire, celui-ci se réserve le droit de ne pas autoriser ce rejet s'il estime que son réseau n'est pas en capacité de recevoir un débit supplémentaire.

Dans tous les cas :

- En cas de saturation du dispositif de gestion des eaux pluviales, les eaux débordées devront être gérées sans engendrer de désordre (inondation, érosion des sols, etc.) en aval (routes, réseaux, bâtiments, etc.). Le pétitionnaire devra s'assurer de la maîtrise de ces écoulements en ayant une analyse du chemin suivi par les eaux en aval de son projet et en s'assurant de la capacité de l'exutoire final à les recevoir (autorisation du gestionnaire à obtenir).
- Les ouvrages devront respecter et être dimensionnés selon le règlement Eaux Pluviales en vigueur (cf. annexe du PLU) ou à défaut, aux préconisations du service GEPU du Pays Voironnais.
- Sur les opérations d'ensemble, une réflexion globale doit être menée afin d'optimiser au mieux la gestion des eaux pluviales dans le contexte local.
- Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages de gestion des eaux pluviales (noue, bassin, puits, etc.), doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

#### **UB 3.2.4 DISPOSITIONS CONCERNANT LES RESEAUX CABLES**

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

#### **UB 3.2.5 DISPOSITIONS CONCERNANT LES DECHETS**

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de la CAPV et en référence au règlement de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets ménagers et assimilés, ainsi qu'au tri à la source des biodéchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UC**

### **CHAPITRE 1. DESTINATIONS ET NATURE DE L'OCCUPATION**

#### **ARTICLE.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS**

|                                                                                                                                                                       |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Destination <b>autorisée</b>                                                                                                                                          | <b>V</b> |
| Destination <b>autorisée sous condition</b> . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées. | <b>C</b> |
| Destination <b>interdite</b>                                                                                                                                          | <b>X</b> |

#### **UC 1.1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

| Destination                                          | Sous destination                                                                               | UC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                           | Logement                                                                                       | <b>V</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                      | Hébergement                                                                                    | <b>V</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Commerce et activités de service                     | Artisanat et commerce de détail                                                                | <b>C</b> : Seuls les aménagements et extensions sont autorisés à condition que leur dimension, leur nature et la fréquentation induite ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne et favoriser l'intégration paysagère                                            |
|                                                      | Restauration                                                                                   | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                      | Commerce de gros                                                                               | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                      | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  | <b>C</b> : Seuls les aménagements et extensions sont autorisés à condition que leur dimension, leur nature et la fréquentation induite ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne et favoriser l'intégration paysagère                                            |
|                                                      | Hôtels                                                                                         | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                      | Autre hébergement touristique                                                                  | <b>C</b> : Seuls les aménagements et extensions sont autorisés à condition que leur dimension, leur nature et la fréquentation induite ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne et favoriser l'intégration paysagère                                            |
|                                                      | Cinéma                                                                                         | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Équipements d' intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | <b>V</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                      | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | <b>C</b> : Dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site |
|                                                      | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                      | Salles d'art et de spectacles                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                      | Équipements sportifs                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                      | Lieux de culte                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                       |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       | Autres équipements recevant du public |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                 | <b>C</b> : Seuls la mise aux normes, l'aménagement, l'extension et la réalisation d'annexes des constructions existantes sont autorisés dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité et qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne et pour assurer une bonne intégration dans le site. |
|                                                       | Exploitation forestière               | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                             | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                       | Entrepôt                              | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                       | Bureau                                | <b>V</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition     | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                       | Cuisine dédiée à la vente en ligne    | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

#### UC 1.1.2 LES AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS DU SOL

|                                                                                                                                                               | UC                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les dépôts et stockages de toute nature non liée à une activité autorisée dans la zone                                                                        | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                      |
| Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature            | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                      |
| Les carrières                                                                                                                                                 | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                      |
| Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage                                                                                             | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                      |
| Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                      |
| Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs                                                                              | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                      |
| Les parcs d'attraction                                                                                                                                        | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                      |
| Les ICPE soumises à autorisation                                                                                                                              | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                      |
| Les antennes de téléphonie mobile                                                                                                                             | <b>C</b> sous réserve de présenter une intégration paysagère satisfaisante et de ne pas nuire à la vocation principale de la zone. L'intégration de type imitation d'essence végétale exotique est interdite. |
| Les éoliennes                                                                                                                                                 | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                      |
| Les châssis et serres                                                                                                                                         | <b>C</b> : Les serres et châssis sont autorisés dans la limite de 1.80 mètres de hauteur et 25 m <sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.                                                                       |

**ARTICLE.2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

**UC 1.2.1 MIXITE SOCIALE DANS L’HABITAT**

Non concerné

**UC 1.2.2 MIXITE FONCTIONNELLE**

Non concerné

**ARTICLE.3. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CARTE D’ALEAS**

Cf. Titre 2 dispositions relatives aux risques en toutes zones

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

### ARTICLE.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait en tout point des constructions débords de toits compris.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-après.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-après sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

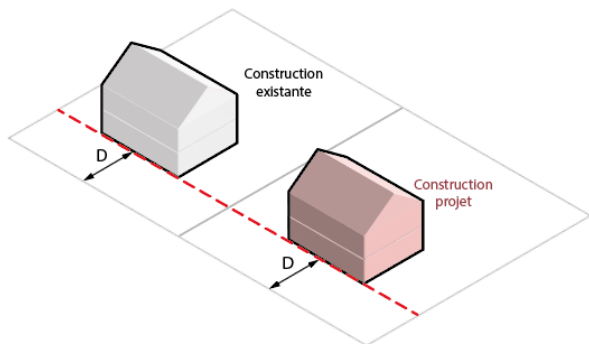
Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-avant, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Des adaptations des règles ci-après pourront être étudiées dans le cadre d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

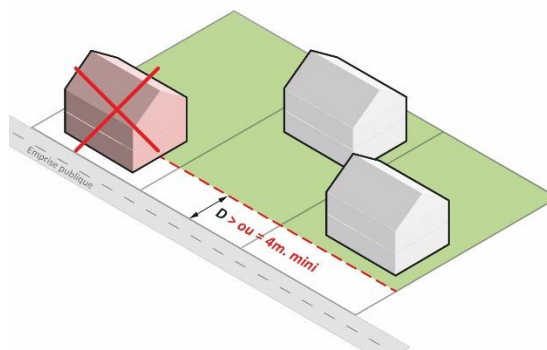
#### UC 2.1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

-soit selon le même recul que construction similaire sur ténement limitrophe



-soit avec un recul minimum de 4m



Les annexes (hors garage) doivent s'implanter en poursuivant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie publique. Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2 mètres, margelle comprise.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour les extensions ou aménagements de bâtiments existants sous réserve de ne pas aggraver le non-respect par rapport à la règle.



### UC 2.1.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

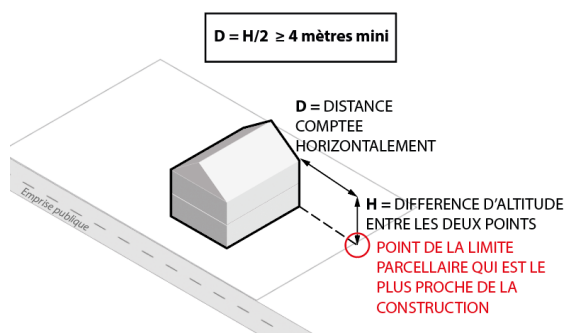
Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

Soit sur les limites séparatives, à condition que :

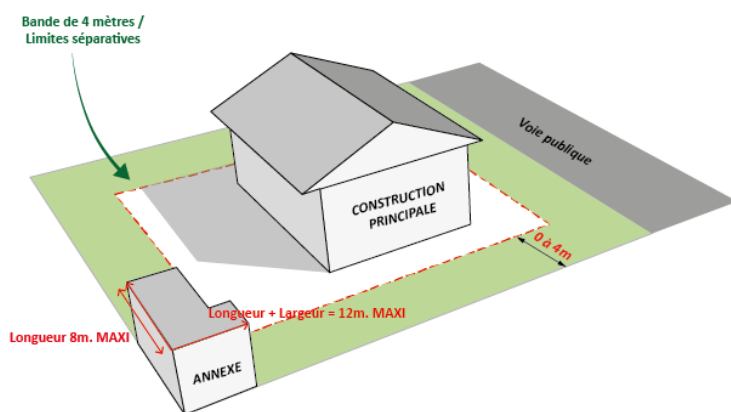
- la hauteur soit inférieure à 4 m au faîtage et 3,50m à l'acrotère
- la longueur soit inférieure à 8 m sur chaque limite concernée

Soit lorsque la hauteur est **supérieure à 4 m** au faîtage et **3,50m à l'acrotère**, la construction s'implante **en retrait des limites** avec la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 4 mètres ( $D = H/2 \geq 4\text{m mini.}$ )



Les annexes pourront s'implanter en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative auront une façade ne dépassant pas 8 m de long et la longueur cumulée des façades mitoyennes n'excéderont pas 12 m.



Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale et ouverte sur 3 côtés.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives, margelle comprise

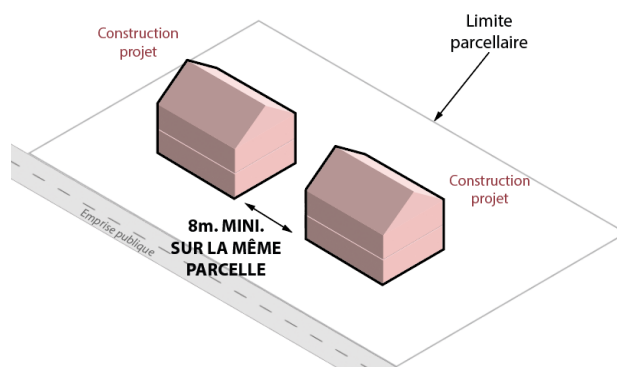
Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les extensions ou aménagements de bâtiments existants sous réserve de ne pas aggraver le non-respect par rapport à la règle.

### UC 2.1.3 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En cas d'opération de division (Permis de Construire Valant Division, Permis d'Aménager, Division Parcellaire) le recul se fait sur la base de la superficie du terrain d'assiette de l'opération et non sur le lot issu de la division.

Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales doivent respecter un recul minimum de 8 mètres entre elles.



## ARTICLE.2. VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### UC 2.2.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

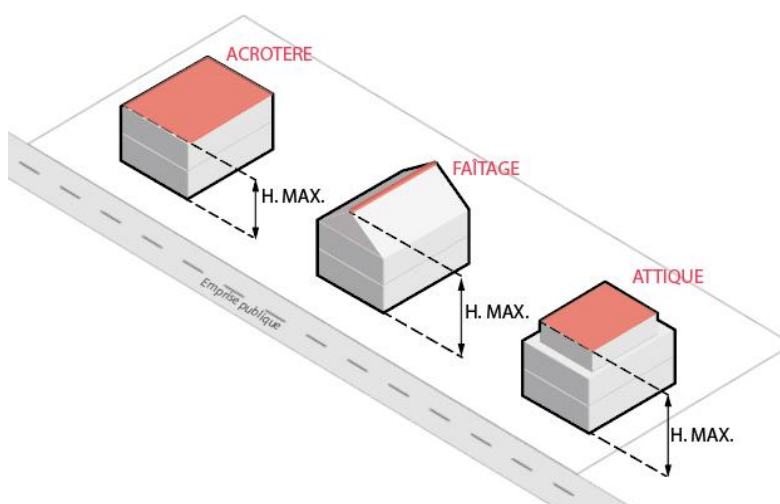
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale, en tout point de la construction.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de toitures en attique plates et comprend les installations techniques éventuelles.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Les extensions au sol des constructions existantes peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes à condition de respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone et de s'intégrer à l'environnement bâti.

| UC                            |
|-------------------------------|
| 10 mètres au faîtage/ attique |
| 8,5 mètres à l'acrotère       |



La hauteur maximale des annexes est de 3.5 mètres

### UC 2.2.2 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle. Les modifications de pente de toiture sont interdites sauf s'il s'agit de retrouver la pente d'origine.

### UC 2.2.3 PRISE EN COMPTE DU TERRAIN NATUREL

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

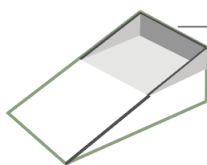
L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Lorsque la pente est supérieure à 10% les constructions nouvelles devront respecter les principes énoncés ci-dessous :

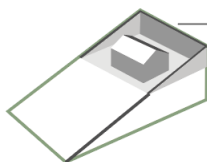
- Construction en cascade, avec succession de niveaux ou de demi niveaux suivant le degré d'inclinaison
- Construction encastrée, voire semi-enterrée
- Construction sur pilotis



#### MAUVAISE ADAPTATION À LA PENTE



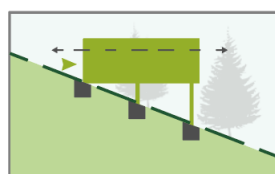
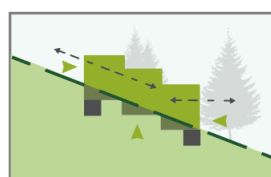
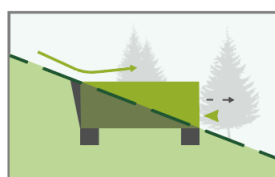
**Terrasser le terrain pour le mettre à plat**  
- Terrassement excessif  
- Création d'un mur de soutènement coûteux



**Positionner la maison à plat sur le terrain**  
- Maison dans un fond  
- Mauvaise ventilation

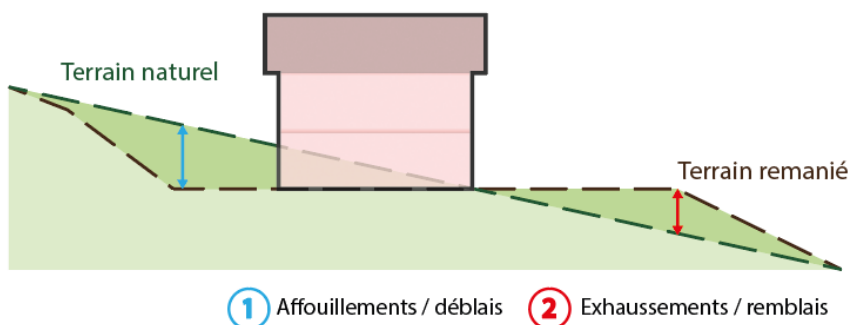


#### BONNE ADAPTATION À LA PENTE : RÉDUIRE LES TERRASSEMENTS EN S'ADAPTANT A LA PENTE



### UC 2.2.4 DECAISSEMENT, REMBLAIS, DEBLAIS

- Les déblais ou remblais sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans que la création d'un talus de déblai ou remblai n'excède une hauteur de 0,80 m par rapport au terrain naturel dans les secteurs à pente inférieure ou égale à 20 %.
- Dans les secteurs à pente supérieure à 20 %, la hauteur des déblais ou remblais pourra atteindre 0,80m, à condition que le projet en démontre la nécessité.



**Murs de soutènement** : les murs de soutènement visibles seront limités à 1m de hauteur. Les talus doivent être adoucis, lissés et enherbés.

### ARTICLE.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL ET ESPACES PERMEABLES

#### UC 2.3.1 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

**En zone UC,** le CES est dit « évolutif » et s'applique de la manière suivante :

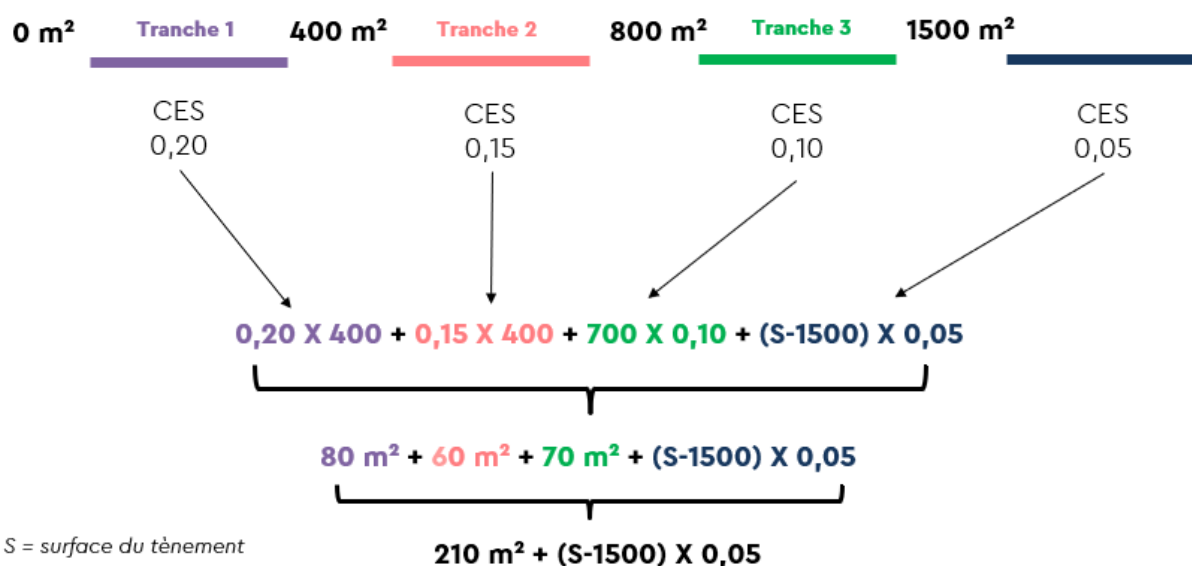
Le CES est évolutif en fonction de la taille du terrain d'assiette de l'opération.

**En cas d'opération de division** (Permis de Construire Valant Division, Permis d'Aménager, Division Parcelaire) le calcul se fait sur la base de la superficie du terrain d'assiette de l'opération et non sur le lot issu de la division. Le CES est le suivant :

|                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Modalités de calcul du CES évolutif                                                                                                                                          |
| Si la surface du tènement concerné par l'opération est <b>inférieure ou égale à 400 m<sup>2</sup></b> alors le Coefficient d'emprise au sol maximal est de :                 |
| <b>UC</b>                                                                                                                                                                    |
| <b>0,20</b>                                                                                                                                                                  |
| Si la surface du tènement concerné par l'opération est comprise entre <b>401 m<sup>2</sup> et 800 m<sup>2</sup></b> alors le Coefficient d'emprise au sol maximal est de ::  |
| <b>0,15</b>                                                                                                                                                                  |
| Si la surface du tènement concerné par l'opération est comprise entre <b>801 m<sup>2</sup> et 1500 m<sup>2</sup></b> alors le Coefficient d'emprise au sol maximal est de :: |
| <b>0,10</b>                                                                                                                                                                  |
| Si la surface du tènement concerné par l'opération est <b>supérieure ou égale à 1501 m<sup>2</sup></b> alors le Coefficient d'emprise au sol maximal est de :                |
| <b>0,05</b>                                                                                                                                                                  |

Exemple des modalités de calcul :

#### Modalités de calcul du CES évolutif pour un terrain (S) de + de 1 500 m<sup>2</sup>



**UC 2.3.2 COEFFICIENT D'ESPACES PERMEABLES (CEP)**

Les espaces libres perméables de pleine-terre doivent représenter au minimum :

| UC                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Le CEP minimal est de 0.20 sur les tènements inférieurs à 800 m <sup>2</sup><br>Le CEP minimal est de 0.3 sur les tènements supérieurs ou égaux à 800 m <sup>2</sup> et inférieurs à 1000 m <sup>2</sup> .<br>Le CEP minimal est de 0.4 sur les tènements supérieurs 1000 m <sup>2</sup> |

75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

En cas de division d'un foncier bâti existant, le terrain supportant la construction doit maintenir les proratas définis ci-dessus.

**ARTICLE.4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE**

L'article R111-27 du Code de l'Urbanisme reste applicable.

**Pour information :** La commune a délibéré favorablement pour s'attacher les services d'un architecte conseil du CAUE. Il est souhaitable de le consulter le plus tôt possible dans l'avancement du projet. La commune se réserve le droit de soumettre les projets à l'architecte conseil pour avis.

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, moellons, briques creuses... ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.
- Les teintes des matériaux se référeront au nuancier disponible en mairie.

Tout projet pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La qualité architecturale satisfaisante ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Tous les éléments réalisés avec des types de matériaux d'imitation grossière ou étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

**UC 2.4.1 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****ASPECT DES FAÇADES**

**Les façades présenteront une expression architecturale qui reprend les ordonnancements locaux** et en respecte bien les proportions. Elles doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

**Une composition des ouvertures est attendue pour chaque façade**, ainsi qu'une cohérence d'ensemble des menuiseries (matériaux, teintes, harmonie des dispositifs). La somme des percements doit laisser prédominer les surfaces pleines de la façade.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

**Les extensions et les annexes** doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

**Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade** doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur et les teintes doivent être choisies au sein du nuancier disponible en mairie.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

### **OUVERTURES ET MENUISERIES**

Une harmonie des teintes, des matériaux et des ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (entrée, garage, volet, fenêtres, rive). La dimension des ouvertures principales du bâtiment doit s'inscrire en cohérence avec l'environnement immédiat.

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures doit être évité.

### **MODIFICATIONS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les constructions ou ouvrages en pierres de taille ou pierre à vue existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine et ne pas être recouverts.

**Les teintes :** Les teintes en façade et pour les éléments secondaires (encadrements de fenêtres, volets, portes, ...) utilisées en cas de réhabilitation, extension, doivent s'apparenter soit à la teinte originelle soit être sélectionnée dans le nuancier disponible en mairie, et doivent respecter l'ambiance chromatique de la rue.

**Les ouvertures :** Les nouvelles ouvertures doivent présenter une unité en termes d'aspect d'encadrement (matériau et couleur).

L'aspect des matériaux utilisés lors de nouvelles ouvertures doit s'apparenter à celui des ouvertures existantes.

Même en cas d'installation de volets roulants, les volets à battants doivent être conservés s'ils existent.

Lors de la réhabilitation d'une porte de type grange, il est interdit de murer entièrement l'ouverture existante et il est obligatoire de conserver l'encadrement originel.

### **UC 2.4.2 ASPECT EXTERIEUR DES TOITURES**

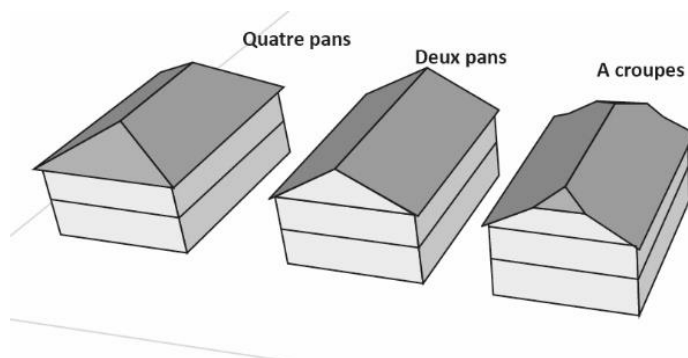
La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile de couleur choisie parmi les camaïeux de rouges à bruns. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

En cas de toitures à pans, la toiture de la construction principale devra comporter deux pans minimum, avec une pente minimale de 50%.

Pour les nouvelles constructions (hors couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés) :

les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à croupes.

les types de toiture interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus et notamment : un pan, trois pans, à la mansart, pyramidal...



### **FORMES ET VOLUME DES TOITURES**

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

**Le couronnement des immeubles** devra toujours être traité de manière à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que la souche de cheminée et de ventilation, les cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, les locaux techniques, les panneaux solaires, etc.

**Dans le cas de toitures à pans,** les dépassées de toiture sont obligatoires sur l'ensemble de la toiture. Elles seront d'au moins 0,60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur de chaque mur sauf en cas de constructions accolées.

Les toitures doivent couvrir l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...).

Dans le cas de réalisation de toitures terrasses, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés sauf en cas d'implantation de panneaux solaires.

Les toitures terrasses non végétalisées ne sont autorisées que dans la limite de 15% maximum de la surface au sol du bâtiment.

#### **ANNEXES - FORMES ET VOLUMES**

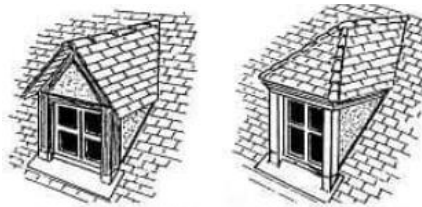
La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- soit pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- soit lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

#### **OUVERTURES DES TOITURES :**

Les lucarnes sont autorisées sous réserve que leur nombre et leurs dimensions soient en rapport de proportion avec la construction. Leur largeur hors murs devra être limitée à 1.20 mètres et leur forme sera en bâtière (à deux pans) ou en croupe (à trois pans) avec des joues plaines.



Lucarne en bâtière dite jacobine à deux pans et lucarne à croupe en trois pans

La création de lucarnes n'est pas considérée comme une création de volumes.

#### **MODIFICATIONS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

La forme de tuile et la couleur utilisées lors de réhabilitation, extension, doivent avoir l'aspect des matériaux traditionnels utilisés pour la construction existante.

Réfection des toitures pour les constructions existantes :

Lors de réfections de toitures ces dernières seront conservées dans leurs caractéristiques d'origine, les changements de pentes et de formes trop importantes ne seront pas autorisés.

En cas de surélévation, la pente de toit sera égale par rapport à la construction d'origine.

#### **UC 2.4.3 ELEMENTS TECHNIQUES**

Les installations techniques telles que les antenne-relais de téléphonie mobile, éoliennes domestiques, antennes paraboliques, citernes à combustible, cellules de production photovoltaïque ou tout autre dispositif similaire ainsi qu'accessoire d'exploitation ou de maintenance et équipement technique associé, ...

Doivent être implantées avec la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment mais aussi des vues depuis les espaces environnants.

Les éléments techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

**Panneaux solaires :** Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

Les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient le moins perceptible depuis le domaine public et le grand paysage.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

**Citernes** : Les citernes d'hydrocarbures ou permettant le stockage des sources d'énergie renouvelable (bioéthanol, ...) doivent être enterrées ou intégrées au bâtiment.

**Cuves de récupération des eaux de pluie** : Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être soit, enterrées, soit installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou bien masquées depuis l'espace public par un aménagement paysager. Le trop plein doit être raccordé.

**Boîtiers et coffrets** : Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

**Sources de production** : Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

**Gaines de cheminées** : Les types de matériaux réfléchissant et brillants sont interdits lorsque les gaines de cheminées sont posées en saillie, en pignon ou en façade .

**Antennes ou paraboles** : Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété. Lorsqu'elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage. Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à être le moins visibles de l'espace public. Elles ne peuvent être installées en façade, ni sur un balcon, visibles depuis l'espace public.

#### **UC 2.4.4 NIVEAU DE PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS**

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet doit favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet doit pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

### **ARTICLE.5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS**

#### **UC 2.5.1 AMENAGEMENT EXTERIEUR**

**Pour les opérations d'au moins quatre logements**, les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

**Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement**, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

**Les espaces libres** pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

**Le traitement des remblais** devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements supérieurs à 1 mètre, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

#### **UC 2.5.2 CLOTURES ET PORTAILS**

**Pour information** : La commune a délibéré favorablement pour soumettre l'édification de clôture sur l'ensemble du territoire communal à une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.



L'OAP thématique Trame Verte et Bleue et qualité urbaine vient compléter le règlement écrit.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous. Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures pleines. Pour les clôtures végétales, les essences locales sont imposées cf. palette végétale de l'OAP thématique.

La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, est interdites.

Les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies, doivent être traités en matériaux naturels (béton, pierre, enduits...).

Les parties pleines (murs, murs-bahuts) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00 mètre, exclusion faite d'une éventuelle continuité urbaine ou reconstruction des murs existants.

La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres.

Les portails et portillons seront aussi simples que possibles et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

### **UC 2.5.3 LES ESSENCES VEGETALES**

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue et qualité urbaine vient compléter le règlement écrit.

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées.

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

## **ARTICLE.6. STATIONNEMENTS**

### **UC 2.6.1 STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

En cas d'extension, de changement de destination ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

**UC 2.6.1 REGLES APPLICABLES PAR DESTINATION ET SOUS DESTINATION**

| Destination                                           | Sous destination                                                                               | Règles par zones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                            | Logement                                                                                       | 2 places minimum par logement hors règles spécifiques aux logements locatifs sociaux.<br><br>1 place visiteur pour 4 logements ou 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br><br>Par ailleurs en dessus de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher, 30% des places doivent être couvertes (cette règle ne s'appliquant pas pour les logements locatifs sociaux) |
|                                                       | Hébergement                                                                                    | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                                | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération. Il sera tenu compte de la localisation du projet.                                                                                                                                                                                                        |
|                                                       | Restauration                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Hôtel                                                                                          | 1 place par chambre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                       | Autres hébergements touristiques                                                               | 1 place par unité d'hébergement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Équipements sportifs                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Entrepôt                                                                                       | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération. Il sera tenu compte de la localisation du projet.                                                                                                                                                                                                        |
|                                                       | Bureau                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Salle de congrès et d'exposition                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

**UC 2.6.3 STATIONNEMENTS DES DEUX ET TROIS ROUES**

Le guide ministériel relatifs aux stationnements deux roues dans les constructions vise à informer les porteurs de projet quant aux normes relatives au stations deux et trois roues.

**STATIONNEMENT VELO**

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au moins 4 logements, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles avec au moins 1 emplacement par logement.

Pour toute construction neuve à destination de bureau, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les autres destinations : 1 emplacement par tranche de 2 emplacements véhicules motorisés réalisés. Le(s) emplacement(s) doit(vent) être couverts et disposer de dispositifs d'attache sécurisés.

**STATIONNEMENT DEUX ET TROIS ROUES MOTORISES**

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au moins 4 logements, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées avec 1 place pour 4 logements.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour les deux roues motorisés, avec 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SP.

## CHAPITRE 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE.1. CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION

#### UC 3.1.1 DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

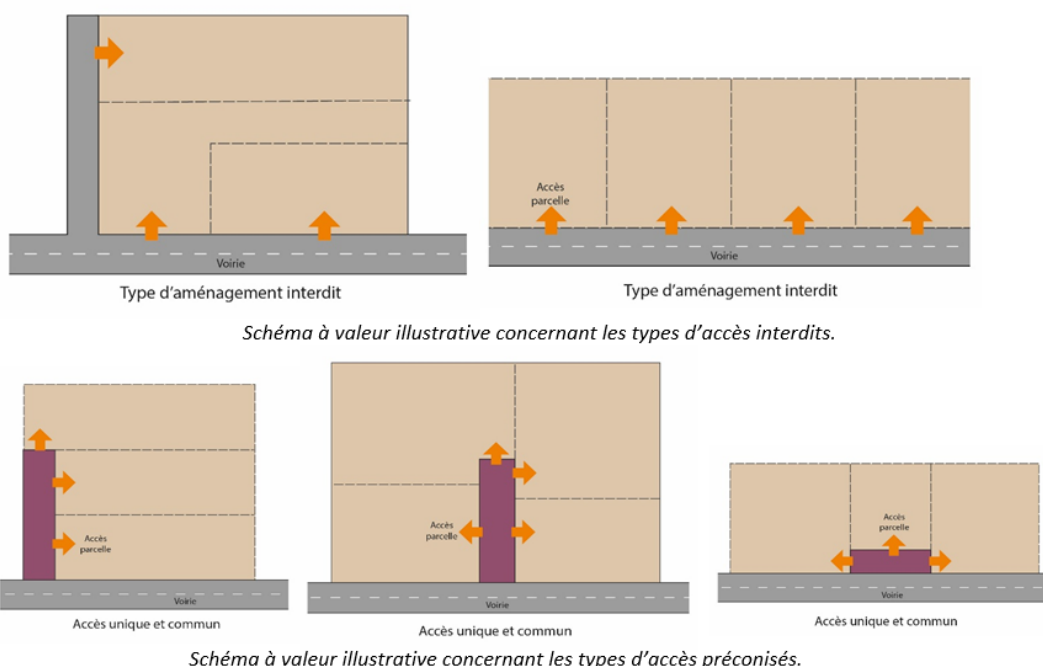
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.



La plateforme d'accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

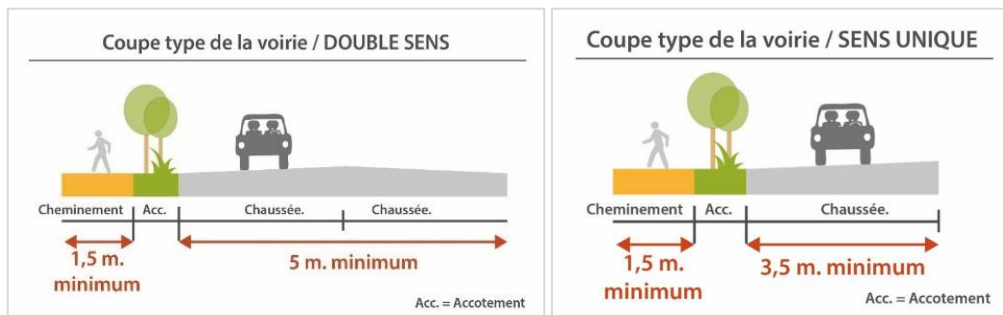
Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

### UC 3.1.2 DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens. - Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique.

Pour permettre des aménagements modes doux plus conséquents, des proportions plus importantes pour ces aménagements sont autorisées.

### UC 3.1.3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES CHEMINS ET SENTIERS

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 1.50 m

## **ARTICLE.2. RESEAUX**

### UC 3.2.1 DISPOSITIONS CONCERNANT L'EAU POTABLE

Cf. Titre 3 – chapitre 3 - dispositions communes aux zones

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 38).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

### UC 3.2.2 DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT ET EAUX USEES

**En zone d'assainissement collectif**, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées. Il respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, joint en annexe du PLU.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées et non les eaux pluviales.

**Eaux usées non domestiques :** Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

### UC 3.2.3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES EAUX PLUVIALES

Le code civil (article 640) indique que « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

Le pétitionnaire devra s'assurer de la bonne gestion des eaux pluviales de l'ensemble des surfaces artificialisées de son projet (toitures, terrasses, accès, aires de stationnement, etc.).

Il est demandé notamment de :

**Règle générale :** Gérer les eaux pluviales de son projet sur son assiette foncière, préférentiellement par infiltration si la nature du terrain le permet (perméabilité, aléas naturels...),

**Règle alternative (R151-13 du code de l'urbanisme) :** Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article [L. 152-3](#) et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles. A défaut, un système de rétention avec débit de fuite (ou débit régulé) pourra être accepté. Cette rétention respectera les dispositions suivantes :

- le débit de fuite devra être dirigé vers un exutoire pouvant recevoir ce débit : réseau Eaux Pluviales, exutoire naturel (cours d'eau/fossé),
- une demande d'autorisation de rejet doit être faite au gestionnaire, celui-ci se réserve le droit de ne pas autoriser ce rejet s'il estime que son réseau n'est pas en capacité de recevoir un débit supplémentaire.

Dans tous les cas :

- En cas de saturation du dispositif de gestion des eaux pluviales, les eaux débordées devront être gérées sans engendrer de désordre (inondation, érosion des sols, etc.) en aval (routes, réseaux, bâtiments, etc.). Le pétitionnaire devra s'assurer de la maîtrise de ces écoulements en ayant une analyse du chemin suivi par les eaux en aval de son projet et en s'assurant de la capacité de l'exutoire final à les recevoir (autorisation du gestionnaire à obtenir).
- Les ouvrages devront respecter et être dimensionnés selon le règlement Eaux Pluviales en vigueur (cf. annexe du PLU) ou à défaut, aux préconisations du service GEPU du Pays Voironnais.
- Sur les opérations d'ensemble, une réflexion globale doit être menée afin d'optimiser au mieux la gestion des eaux pluviales dans le contexte local.
- Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages de gestion des eaux pluviales (noue, bassin, puits, etc.), doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

### UC 3.2.4 DISPOSITIONS CONCERNANT LES RESEAUX CABLES

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

### UC 3.2.5 DISPOSITIONS CONCERNANT LES DECHETS

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de la CAPV et en référence au règlement de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets ménagers et assimilés, ainsi qu'au tri à la source des biodéchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UH**

### **CHAPITRE 1. DESTINATIONS ET NATURE DE L'OCCUPATION**

#### **ARTICLE.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS**

|                                                                                                                                                                       |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Destination <b>autorisée</b>                                                                                                                                          | V |
| Destination <b>autorisée sous condition</b> . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées. | C |
| Destination <b>interdite</b>                                                                                                                                          | X |

#### **UH 1.1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

| Destination                                          | Sous destination                                                                               | UH                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                           | Logement                                                                                       | V                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                      | Hébergement                                                                                    | V                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Commerce et activités de service X                   | Artisanat et commerce de détail                                                                | C : Seuls les aménagements et extensions sont autorisés à condition que leur dimension, leur nature et la fréquentation induite ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne et favoriser l'intégration paysagère                                            |
|                                                      | Restauration                                                                                   | C : Seuls les aménagements et extensions sont autorisés que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne et favoriser l'intégration paysagère                                                                                                                                                                                   |
|                                                      | Commerce de gros                                                                               | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                      | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  | C : Seuls les aménagements et extensions sont autorisés à condition que leur dimension, leur nature et la fréquentation induite ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne et favoriser l'intégration paysagère                                            |
|                                                      | Hôtels                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                      | Autre hébergement touristique                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                      | Cinéma                                                                                         | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Équipements d' intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | V                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                      | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | C : Dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site |
|                                                      | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                      | Salles d'art et de spectacles                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                      | Équipements sportifs                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                      | Lieux de culte                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                      | Autres équipements recevant du public                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Exploitation agricole et forestière                  | Exploitation agricole                                                                          | C : Seuls la mise aux normes, l'aménagement, l'extension et la réalisation d'annexes des constructions existantes sont autorisés dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité et qu'ils ne portent pas atteinte à la                                                                                              |

|                                                       |                                    |                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire |                                    | vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne et pour assurer une bonne intégration dans le site. |
|                                                       | Exploitation forestière            | X                                                                                                                                                   |
|                                                       | Industrie                          | X                                                                                                                                                   |
|                                                       | Entrepôt                           | X                                                                                                                                                   |
|                                                       | Bureau                             | V                                                                                                                                                   |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition  | X                                                                                                                                                   |
|                                                       | Cuisine dédiée à la vente en ligne | X                                                                                                                                                   |

#### UH 1.1.2 LES AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS DU SOL

|                                                                                                                                                               | UH                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les dépôts et stockages de toute nature non liée à une activité autorisée dans la zone                                                                        | X                                                                                                                                                                                                      |
| Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature            | X                                                                                                                                                                                                      |
| Les carrières                                                                                                                                                 | X                                                                                                                                                                                                      |
| Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage                                                                                             | X                                                                                                                                                                                                      |
| Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables | X                                                                                                                                                                                                      |
| Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs                                                                              | X                                                                                                                                                                                                      |
| Les parcs d'attraction                                                                                                                                        | X                                                                                                                                                                                                      |
| Les ICPE soumises à autorisation                                                                                                                              | X                                                                                                                                                                                                      |
| Les antennes de téléphonie mobile                                                                                                                             | C sous réserve de présenter une intégration paysagère satisfaisante et de ne pas nuire à la vocation principale de la zone. L'intégration de type imitation d'essence végétale exotique est interdite. |
| Les éoliennes                                                                                                                                                 | X                                                                                                                                                                                                      |
| Les châssis et serres                                                                                                                                         | C : Les serres et châssis sont autorisés dans la limite de 1.80 mètres de hauteur et 25 m² d'emprise au sol maximum.                                                                                   |

#### ARTICLE.2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

##### UH 1.2.1 MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non concerné

##### UH 1.2.2 MIXITE FONCTIONNELLE

Non concerné

#### ARTICLE.3. DISPOSITION RELATIVES A LA CARTE D'ALEAS

Cf. Titre 2 dispositions relatives aux risques en toutes zones



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

### ARTICLE.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait en tout point des constructions débords de toits compris.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-après.

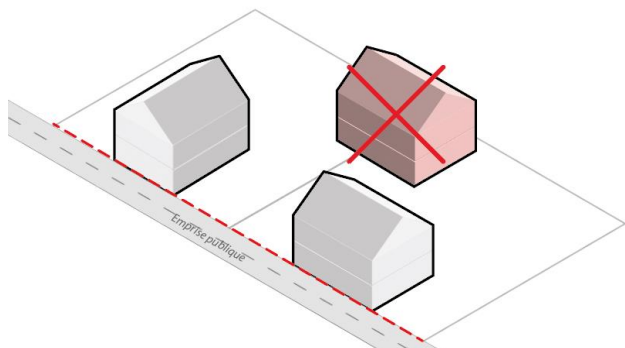
L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-après sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-avant, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Des adaptations des règles ci-après pourront être étudiées dans le cadre d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

#### UH 2.1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent à l'alignement par rapport à la voirie et au domaine public



Les annexes (hors garage) doivent s'implanter en poursuivant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie publique. Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2 mètres, margelle comprise.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

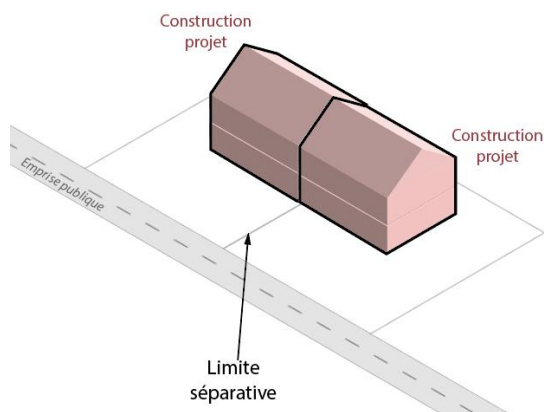
- Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour les extensions ou aménagements de bâtiments existants sous réserve de ne pas aggraver le non-respect par rapport à la règle.

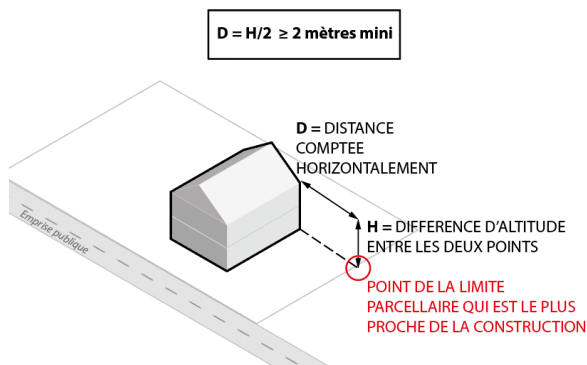
## UH 2.1.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

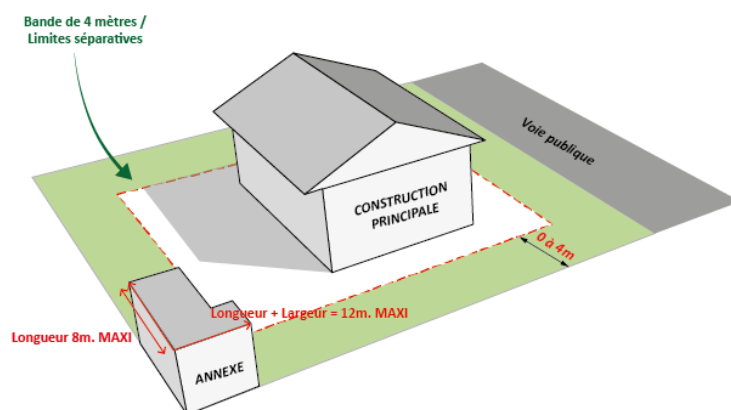
**Soit en limite séparative** lorsque des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement (projet mitoyen),



**Soit en retrait** avec la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 2 mètres ( $D = H/2 \geq 2\text{m mini.}$ )



Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative auront une façade ne dépassant pas 8 m de long et la longueur cumulée des façades mitoyennes n'excéderont pas 12 m.



Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale et ouverte sur 3 côtés.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives, margelle comprise

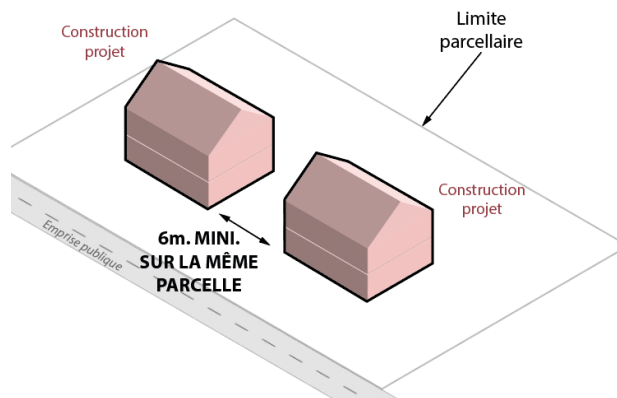
Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les extensions ou aménagements de bâtiments existants sous réserve de ne pas aggraver le non-respect par rapport à la règle.

### UH 2.1.3 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En cas d'opération de division (Permis de Construire Valant Division, Permis d'Aménager, Division Parcellaire) le recul se fait sur la base de la superficie du terrain d'assiette de l'opération et non sur le lot issu de la division.

**En zone UH** si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales doivent respecter un recul minimum de 6 mètres entre elles.



## ARTICLE.2. VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### UH 2.2.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

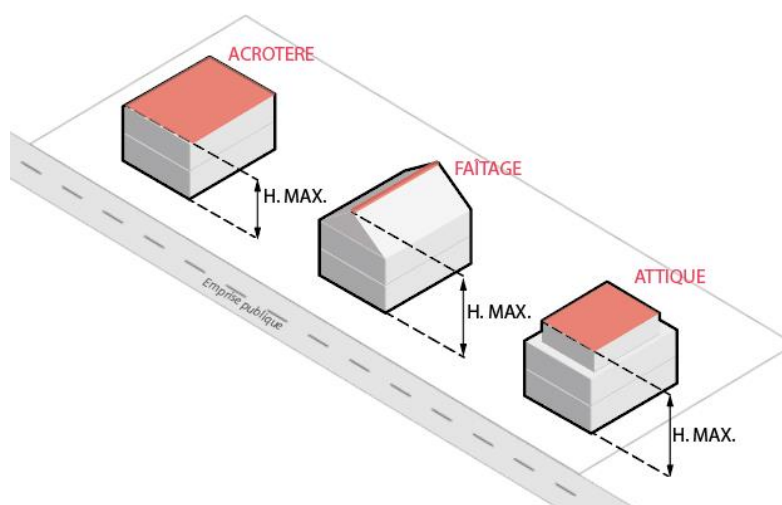
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale, en tout point de la construction.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de toitures en attique plates et comprend les installations techniques éventuelles.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Les extensions au sol des constructions existantes peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes à condition de respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone et de s'intégrer à l'environnement bâti.

| UH                                                |
|---------------------------------------------------|
| 12 mètres au faîtage / attique                    |
| 10 mètres à l'acrotère                            |
| La hauteur maximale des annexes est de 3.5 mètres |



### UH 2.2.2 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.  
Les modifications de pente de toiture sont interdites sauf s'il s'agit de retrouver la pente d'origine.

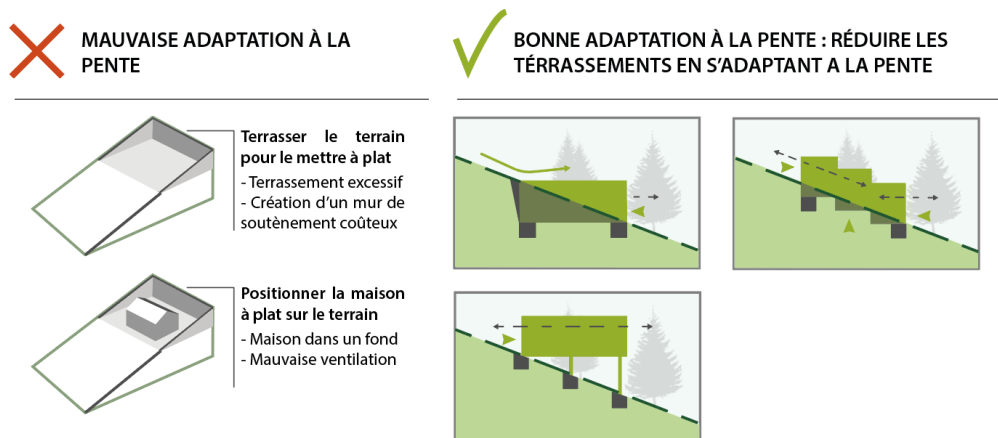
### UH 2.2.3 PRISE EN COMPTE DU TERRAIN NATUREL

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

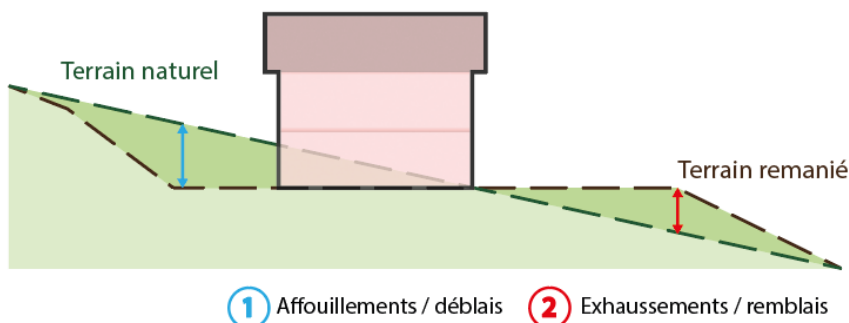
Lorsque la pente est supérieure à 10% les constructions nouvelles devront respecter les principes énoncés ci-dessous :

- Construction en cascade, avec succession de niveaux ou de demi niveaux suivant le degré d'inclinaison
- Construction encastrée, voire semi-enterrée
- Construction sur pilotis



### UH 2.2.4 DECAISSEMENT, REMBLAIS, DEBLAIS

- Les déblais ou remblais sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans que la création d'un talus de déblai ou remblai n'excède une hauteur de 0,80 m par rapport au terrain naturel dans les secteurs à pente inférieure ou égale à 20 %.
- Dans les secteurs à pente supérieure à 20 %, la hauteur des déblais ou remblais pourra atteindre 0,80m, à condition que le projet en démontre la nécessité.



**Murs de soutènement** : les murs de soutènement visibles seront limités à 1m de hauteur. Les talus doivent être adoucis, lissés et enherbés.

**ARTICLE.3. COEFFICIENT D’EMPRISE AU SOL ET ESPACES PERMEABLES****UH 2.3.1 COEFFICIENT D’EMPRISE AU SOL**

Non concerné

**UH 2.3.2 COEFFICIENT D’ESPACES PERMEABLES (CEP)**

| UH                         |
|----------------------------|
| Le CEP minimal est de 0.25 |

75 % des espaces libres perméables doivent être d’un seul tenant.

En cas de division d’un foncier bâti existant, le terrain supportant la construction doit maintenir les proratas définis ci-dessus.

**ARTICLE.4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE**

L'article R111-27 du Code de l'Urbanisme reste applicable.

**Pour information :** La commune a délibéré favorablement pour s'attacher les services d'un architecte conseil du CAUE. Il est souhaitable de le consulter le plus tôt possible dans l'avancement du projet. La commune se réserve le droit de soumettre les projets à l'architecte conseil pour avis.

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, moellons, briques creuses... ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.
- Les teintes des matériaux se référeront au nuancier disponible en mairie.

Tout projet pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La qualité architecturale satisfaisante ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Tous les éléments réalisés avec des types de matériaux d'imitation grossière ou étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

**UH 2.4.1 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****ASPECT DES FAÇADES**

**Les façades présenteront une expression architecturale qui reprend les ordonnancements locaux** et en respecte bien les proportions. Elles doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

**Une composition des ouvertures est attendue pour chaque façade**, ainsi qu'une cohérence d'ensemble des menuiseries (matériaux, teintes, harmonie des dispositifs). La somme des percements doit laisser prédominer les surfaces pleines de la façade.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

**Les extensions et les annexes** doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

**Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade** doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur et les teintes doivent être choisies au sein du nuancier disponible en mairie.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

#### **OUVERTURES ET MENUISERIES**

Une harmonie des teintes, des matériaux et des ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (entrée, garage, volet, fenêtres, rive). La dimension des ouvertures principales du bâtiment doit s'inscrire en cohérence avec l'environnement immédiat.

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures doit être évité.

#### **MODIFICATIONS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les constructions ou ouvrages en pierres de taille ou pierre à vue existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine et ne pas être recouverts.

**Les teintes :** Les teintes en façade et pour les éléments secondaires (encadrements de fenêtres, volets, portes, ...) utilisées en cas de réhabilitation, extension, doivent s'apparenter soit à la teinte originelle soit être sélectionnée dans le nuancier disponible en mairie, et doivent respecter l'ambiance chromatique de la rue.

**Les ouvertures :** Les nouvelles ouvertures doivent présenter une unité en termes d'aspect d'encadrement (matériau et couleur).

L'aspect des matériaux utilisés lors de nouvelles ouvertures doit s'apparenter à celui des ouvertures existantes.

Même en cas d'installation de volets roulants, les volets à battants doivent être conservés s'ils existent.

Lors de la réhabilitation d'une porte de type grange, il est interdit de murer entièrement l'ouverture existante et il est obligatoire de conserver l'encadrement originel.

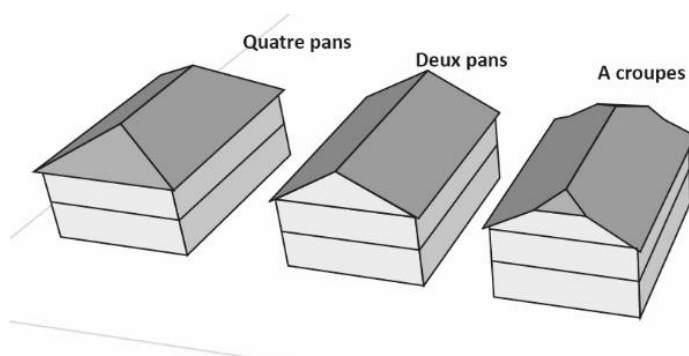
#### **UH 2.4.2 ASPECT EXTERIEUR DES TOITURES**

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile de couleur choisie parmi les camaïeux de rouges à bruns. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

En cas de toitures à pans, la toiture de la construction principale devra comporter deux pans minimum, avec une pente minimale de 50%.

Pour les nouvelles constructions (hors couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés) :

- les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à croupes.



- les types de toiture interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus et notamment : un pan, trois pans, à la mansart, ...

### **FORMES ET VOLUME DES TOITURES**

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

Les constructions inférieures à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher ne sont pas concernées par cette disposition.

**Le couronnement des immeubles** devra toujours être traité de manière à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que la souche de cheminée et de ventilation, les cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, les locaux techniques, les panneaux solaires, etc.

**Dans le cas de toitures à pans**, les dépassées de toiture sont obligatoires sur l'ensemble de la toiture. Elles seront d'au moins 0,60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur de chaque mur sauf en cas de constructions accolées.

Les toitures doivent couvrir l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...).

**Dans le cas de réalisation de toitures terrasses**, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés sauf en cas d'implantation de panneaux solaires.

**Les toitures terrasses non végétalisées** ne sont autorisées que dans la limite de 15% maximum de la surface au sol du bâtiment.

### **ANNEXES - FORMES ET VOLUMES**

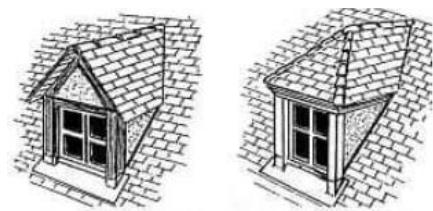
La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>. Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- soit pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>,
- soit lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

### **OUVERTURES DES TOITURES :**

**Les lucarnes** sont autorisées sous réserve que leur nombre et leurs dimensions soient en rapport de proportion avec la construction. Leur largeur hors murs devra être limitée à 1.20 mètres et leur forme sera en bâtière (à deux pans) ou en croupe (à trois pans) avec des joues plaines.



Lucarne en bâtière dite jacobine à deux pans et lucarne à croupe en trois pans

La création de lucarnes n'est pas considérée comme une création de volumes.

### **MODIFICATIONS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

La forme de tuile et la couleur utilisées lors de réhabilitation, extension, doivent avoir l'aspect des matériaux traditionnels utilisés pour la construction existante.

Réfection des toitures pour les constructions existantes :

Lors de réfections de toitures ces dernières seront conservées dans leurs caractéristiques d'origine, les changements de pentes et de formes trop importantes ne seront pas autorisés.

En cas de surélévation, la pente de toit sera égale par rapport à la construction d'origine.

### **UH 2.4.3 ELEMENTS TECHNIQUES**

Les installations techniques telles que les antenne-relais de téléphonie mobile, éoliennes domestiques, antennes paraboliques, citernes à combustible, cellules de production photovoltaïque ou tout autre dispositif similaire ainsi qu'accessoire d'exploitation ou de maintenance et équipement technique associé, ...

Doivent être implantées avec la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment mais aussi des vues depuis les espaces environnants.

Les éléments techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

**Panneaux solaires** : Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'installation des panneaux doit :

- Être le moins perceptible possible depuis l'espace public.
- Être prioritairement implantés sur les toitures secondaires type appentis
- Être disposer selon une nappe homogène sur un pan de toiture et épousant la forme du pan du toit.

Dans le cas d'installation de panneaux solaires au sol : ils doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient le moins perceptible depuis le domaine public.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°. **Citernes** : Les citernes d'hydrocarbures ou permettant le stockage des sources d'énergie renouvelable (bioéthanol, ...) doivent être enterrées ou intégrées au bâtiment.

**Cuves de récupération des eaux de pluie** : Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être soit, enterrées, soient installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou bien masquées depuis l'espace public par un aménagement paysager. Le trop plein doit être raccordé.

**Boîtiers et coffrets** : Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

**Sources de production** : Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

**Gaines de cheminées** : Les types de matériaux réfléchissant et brillants sont interdits lorsque les gaines de cheminées sont posées en saillie, en pignon ou en façade .

**Antennes ou paraboles** : Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété. Lorsqu'elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage. Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à être le moins visibles de l'espace public. Elles ne peuvent être installées en façade, ni sur un balcon, visibles depuis l'espace public.

### **UH 2.4.4 NIVEAU DE PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS**

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet doit favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet doit pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.



**ARTICLE.5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS****UH 2.5.1 AMENAGEMENT EXTERIEUR**

**Pour les opérations d'au moins quatre logements**, les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

**Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement**, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

**Les espaces libres** pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

**Le traitement des remblais** devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements supérieurs à 1 mètre, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

**UH 2.5.2 CLOTURES ET PORTAILS**

**Pour information** : La commune a délibéré favorablement pour soumettre l'édification de clôture sur l'ensemble du territoire communal à une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue et qualité urbaine vient compléter le règlement écrit.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous. Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures pleines. Pour les clôtures végétales, les essences locales sont imposées cf. palette végétale de l'OAP thématique.

La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, est interdites.

Les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies, doivent être traités en matériaux naturels (béton, pierre, enduits...).

Les parties pleines (murs, murs-bahuts) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00 mètre, exclusion faite d'une éventuelle continuité urbaine ou reconstruction des murs existants.

La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres.

Les portails et portillons seront aussi simples que possibles et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

### UH 2.5.3 LES ESSENCES VEGETALES

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue et qualité urbaine vient compléter le règlement écrit.

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées.

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

## **ARTICLE.6. STATIONNEMENTS**

### UH 2.6.1 STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

En cas d'extension, de changement de destination ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

### UH 2.6.1 REGLES APPLICABLES PAR DESTINATION ET SOUS DESTINATION

| Destination                                                | Sous destination                                                                               | Règles par zones                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitation</b>                                          | Logement                                                                                       | 2 places minimum par logement hors règles spécifiques aux logements locatifs sociaux.<br><br>Par ailleurs en dessus de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher, 30% des places doivent être couvertes (cette règle ne s'appliquant pas pour les logements locatifs sociaux) |
|                                                            | Hébergement                                                                                    | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Commerce et activités de service</b>                    | Artisanat et commerce de détail                                                                | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération.<br>Il sera tenu compte de la localisation du projet.                                                                                                               |
|                                                            | Restauration                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                            | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                            | Hôtel                                                                                          | 1 place par chambre                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                            | Autres hébergements touristiques                                                               | 1 place par unité d'hébergement                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b> | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération                                                                                                                                                                     |
|                                                            | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                            | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                            | Salles d'art et de spectacles                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                            | Équipements sportifs                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                       |                                       |                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       | Autres équipements recevant du public |                                                                                                                                                                |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Entrepôt                              | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération.<br>Il sera tenu compte de la localisation du projet. |
|                                                       | Bureau                                |                                                                                                                                                                |
|                                                       | Salle de congrès et d'exposition      |                                                                                                                                                                |

### **UH 2.6.3 STATIONNEMENTS DES DEUX ET TROIS ROUES**

Le guide ministériel relatifs aux stationnements deux roues 2022 dans les constructions vise à informer les porteurs de projet quant aux normes relatives aux stations deux et trois roues. Ce dernier figure en annexe du PLU et vise à traduire le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022, relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

#### **STATIONNEMENT VELO**

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au moins 4 logements, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles avec au moins 1 emplacement par logement.

Pour toute construction neuve à destination de bureau, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les autres destinations : 1 emplacement par tranche de 2 emplacements véhicules motorisés réalisés. Le(s) emplacement(s) doit(vent) être couverts et disposer de dispositifs d'attache sécurisés.

#### **STATIONNEMENT DEUX ET TROIS ROUES MOTORISES**

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au moins 4 logements, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées avec 1 place pour 4 logements.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour les deux roues motorisés, avec 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SP.

## CHAPITRE 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE.1. CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION

#### UH 3.1.1 DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

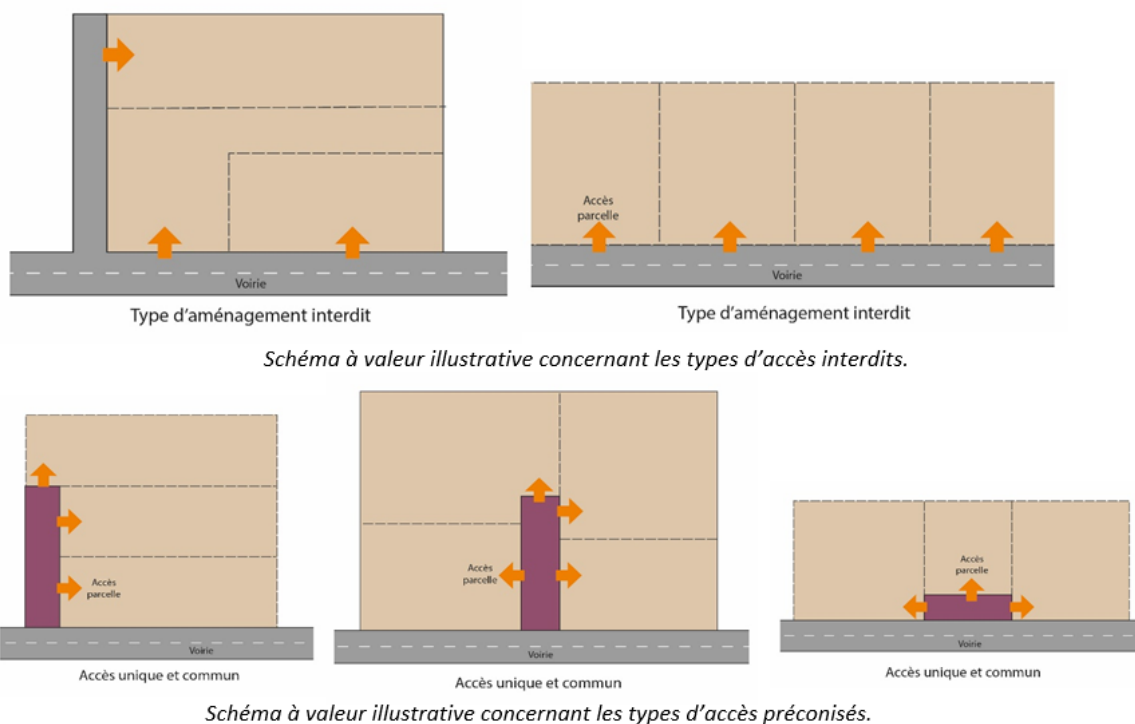
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.



La plateforme d'accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

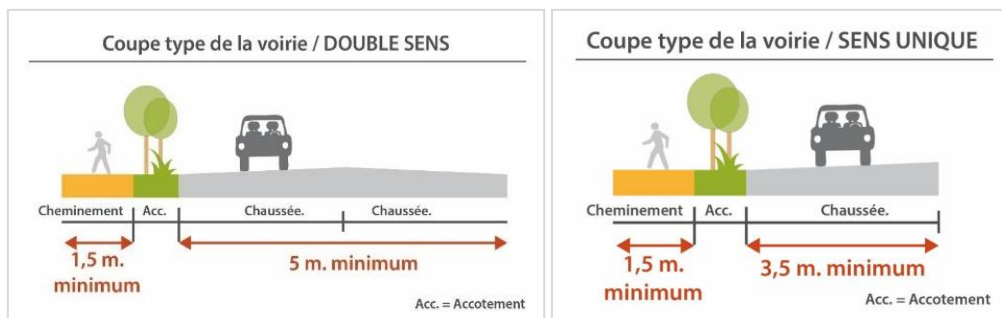
Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

### **UH 3.1.2 DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens. - Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique.

Pour permettre des aménagements modes doux plus conséquents, des proportions plus importantes pour ces aménagements sont autorisées.

### **UH 3.1.3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES CHEMINS ET SENTIERS**

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 1.50 m

## **ARTICLE.2. RESEAUX**

### **UH 3.2.1 DISPOSITIONS CONCERNANT L'EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 38).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

### **UH 3.2.2 DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT ET EAUX USEES**

**En zone d'assainissement collectif**, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées. Il respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, joint en annexe du PLU.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées et non les eaux pluviales.

**Eaux usées non domestiques** : Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

### **UH 3.2.3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES EAUX PLUVIALES**

Le code civil (article 640) indique que « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

Le pétitionnaire devra s'assurer de la bonne gestion des eaux pluviales de l'ensemble des surfaces artificialisées de son projet (toitures, terrasses, accès, aires de stationnement, etc.).

Il est demandé notamment de :

**Règle générale** : Gérer les eaux pluviales de son projet sur son assiette foncière, préférentiellement par infiltration si la nature du terrain le permet (perméabilité, aléas naturels...),

**Règle alternative (R151-13 du code de l'urba)** : Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article [L. 152-3](#) et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles. A défaut, un système de rétention avec débit de fuite (ou débit régulé) pourra être accepté. Cette rétention respectera les dispositions suivantes :

- le débit de fuite devra être dirigé vers un exutoire pouvant recevoir ce débit : réseau Eaux Pluviales, exutoire naturel (cours d'eau/fossé),
- une demande d'autorisation de rejet doit être faite au gestionnaire, celui-ci se réserve le droit de ne pas autoriser ce rejet s'il estime que son réseau n'est pas en capacité de recevoir un débit supplémentaire.

Dans tous les cas :

- En cas de saturation du dispositif de gestion des eaux pluviales, les eaux débordées devront être gérées sans engendrer de désordre (inondation, érosion des sols, etc.) en aval (routes, réseaux, bâtiments, etc.). Le pétitionnaire devra s'assurer de la maîtrise de ces écoulements en ayant une analyse du chemin suivi par les eaux en aval de son projet et en s'assurant de la capacité de l'exutoire final à les recevoir (autorisation du gestionnaire à obtenir).
- Les ouvrages devront respecter et être dimensionnés selon le règlement Eaux Pluviales en vigueur (cf. annexe du PLU) ou à défaut, aux préconisations du service GEPU du Pays Voironnais.
- Sur les opérations d'ensemble, une réflexion globale doit être menée afin d'optimiser au mieux la gestion des eaux pluviales dans le contexte local.
- Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages de gestion des eaux pluviales (noue, bassin, puits, etc.), doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

#### **UH 3.2.4 DISPOSITIONS CONCERNANT LES RESEAUX CABLES**

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

#### **UH 3.2.5 DISPOSITIONS CONCERNANT LES DECHETS**

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de la CAPV et en référence au règlement de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets ménagers et assimilés, ainsi qu'au tri à la source des biodéchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES UE**

### **CHAPITRE 1. DESTINATIONS ET NATURE DE L'OCCUPATION**

#### **ARTICLE.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS**

|                                                                                                                                                                       |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Destination <b>autorisée</b>                                                                                                                                          | V |
| Destination <b>autorisée sous condition</b> . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées. | C |
| Destination <b>interdite</b>                                                                                                                                          | X |

#### **UE 1.1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

| Destination                                           | Sous destination                                                                               | UE                                                              |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Habitation                                            | Logement                                                                                       | X                                                               |
|                                                       | Hébergement                                                                                    |                                                                 |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                                | X                                                               |
|                                                       | Restauration                                                                                   | V                                                               |
|                                                       | Commerce de gros                                                                               | X                                                               |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  | C à condition d'être lié à une activité autorisée dans la zone. |
|                                                       | Hôtels                                                                                         | X                                                               |
|                                                       | Autre hébergement touristique                                                                  | X                                                               |
|                                                       | Cinéma                                                                                         | X                                                               |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | V                                                               |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | V                                                               |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    | V                                                               |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                                  | V                                                               |
|                                                       | Équipements sportifs                                                                           | V                                                               |
|                                                       | Lieux de culte                                                                                 | V                                                               |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                                          | V                                                               |
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                                          | X                                                               |
|                                                       | Exploitation forestière                                                                        | X                                                               |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                                      | X                                                               |
|                                                       | Entrepôt                                                                                       | X                                                               |
|                                                       | Bureau                                                                                         | C à condition d'être lié à une activité autorisée dans la zone. |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                              | X                                                               |
|                                                       | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                             | X                                                               |



**UE 1.1.2 LES AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS DU SOL**

|                                                                                                                                                               | UE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les dépôts et stockages de toute nature non liée à une activité autorisée dans la zone                                                                        | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature            | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Les carrières                                                                                                                                                 | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage                                                                                             | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs                                                                              | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Les parcs d'attraction                                                                                                                                        | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Les ICPE soumises à autorisation                                                                                                                              | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Les ICPE soumises à déclaration et enregistrement                                                                                                             | C :Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune inconvénient et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux. |
| Les antennes de téléphonie mobile                                                                                                                             | C sous réserve de présenter une intégration paysagère satisfaisante et de ne pas nuire à la vocation principale de la zone. L'intégration de type imitation d'essence végétale exotique est interdite                                                                                                                                                                                  |
| Les éoliennes                                                                                                                                                 | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Les châssis et serres                                                                                                                                         | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

**ARTICLE.2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

**UE 1.2.1 MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT**

Non concerné

**UE 1.2.2 MIXITE FONCTIONNELLE**

Non concerné

**ARTICLE.3. DISPOSITION RELATIVES A LA CARTE D'ALEAS**

Cf. Titre 2 dispositions relatives aux risques en toutes zones

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

### ARTICLE.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait en tout point des constructions, débords de toits compris.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-après.

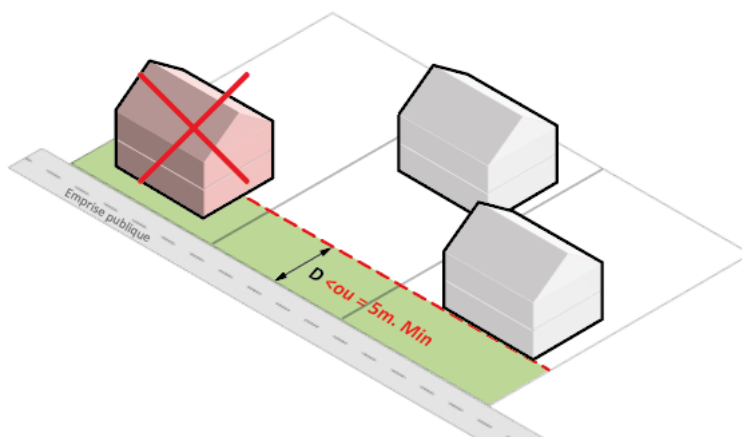
L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-après sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-avant, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Des adaptations des règles ci-après pourront être étudiées dans le cadre d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

#### UE 2.1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter selon un recul de 5 mètres minimum par rapport à la voirie en respectant une distance l'implantation au moins égale à la moitié de la hauteur projetée de la construction.

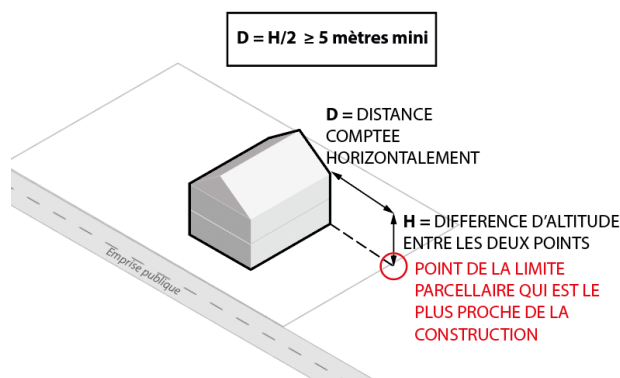


Les annexes doivent s'implanter en poursuivant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie publique, hors garage. Des implantations différentes sont admises pour les extensions ou aménagements de bâtiments existants sous réserve de ne pas aggraver le non-respect par rapport à la règle.

#### UE 2.1.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation par rapport aux limites séparatives se fait **en retrait** avec la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 5 mètres ( $D = H/2 \geq 5\text{m mini.}$ )



### UE 2.1.3 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non concerné.

## **ARTICLE.2. VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### UE 2.2.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

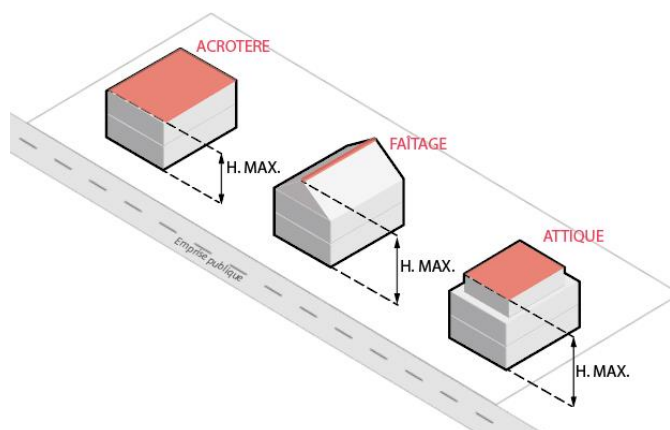
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale, en tout point de la construction.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de toitures en attique plates et comprend les installations techniques éventuelles.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Les extensions au sol des constructions existantes peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes à condition de respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone et de s'intégrer à l'environnement bâti.

| UE                                                |
|---------------------------------------------------|
| H maximum : 12 mètres                             |
| La hauteur maximale des annexes est de 3.5 mètres |



### UE 2.2.2 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Les volumes doivent être simples, soit de type carré, soit de type rectangulaire.

### UE 2.2.3 PRISE EN COMPTE DU TERRAIN NATUREL

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

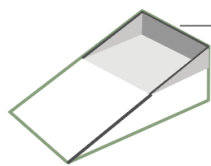
L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Lorsque la pente est supérieure à 10% les constructions nouvelles devront respecter les principes énoncés ci-dessous :

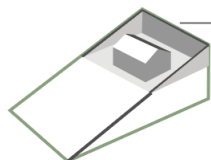
- Construction en cascade, avec succession de niveaux ou de demi niveaux suivant le degré d'inclinaison
- Construction encastrée, voire semi-enterrée
- Construction sur pilotis



### MAUVAISE ADAPTATION À LA PENTE



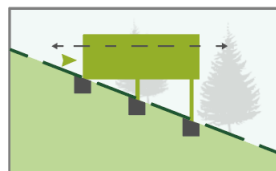
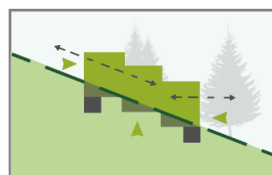
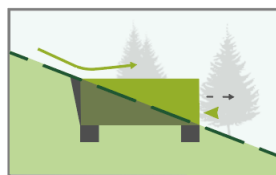
**Terrasser le terrain pour le mettre à plat**  
- Terrassement excessif  
- Création d'un mur de soutènement coûteux



**Positionner la maison à plat sur le terrain**  
- Maison dans un fond  
- Mauvaise ventilation

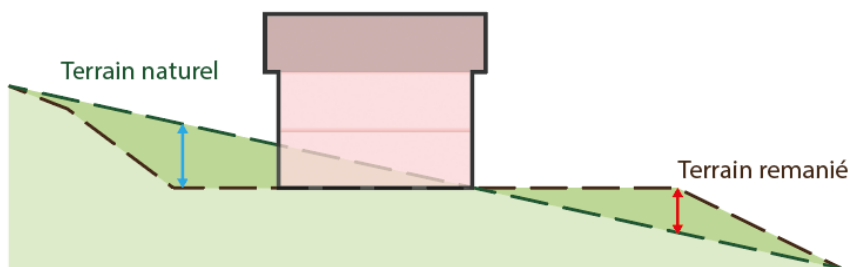


### BONNE ADAPTATION À LA PENTE : RÉDUIRE LES TERRASSEMENTS EN S'ADAPTANT A LA PENTE



## UE 2.2.4 DECAISSEMENT, REMBLAIS, DEBLAIS

- Les déblais ou remblais sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans que la création d'un talus de déblai ou remblai n'excède une hauteur de 0,80 m par rapport au terrain naturel dans les secteurs à pente inférieure ou égale à 20 %.
- Dans les secteurs à pente supérieure à 20 %, la hauteur des déblais ou remblais pourra atteindre 0,80m, à condition que le projet en démontre la nécessité.



Affouillements / déblais



Exhaussements / remblais

**Murs de soutènement** : les murs de soutènement visibles seront limités à 1m de hauteur. Les talus doivent être adoucis, lissés et enherbés.

## ARTICLE.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL ET ESPACES PERMEABLES

### UE 2.3.1 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Non concerné

### UE 2.3.2 COEFFICIENT D'ESPACES PERMEABLES (CEP)

Le CEP est de 0.25.

50 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

**ARTICLE.4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE**

L'article R111-27 du Code de l'Urbanisme reste applicable.

**Pour information :** La commune a délibéré favorablement pour s'attacher les services d'un architecte conseil du CAUE. Il est souhaitable de le consulter le plus tôt possible dans l'avancement du projet. La commune se réserve le droit de soumettre les projets à l'architecte conseil pour avis.

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, moellons, briques creuses... ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.
- Les teintes des matériaux se référeront au nuancier disponible en mairie.

Tout projet pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La qualité architecturale satisfaisante ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Tous les éléments réalisés avec des types de matériaux d'imitation grossière ou étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

**UE 2.4.1 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****ASPECT DES FAÇADES**

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, etc.).

Une grande importance sera accordée au détail d'assemblage, à la mise en œuvre et au niveau de finition des éléments de façade.

Les couleurs des volumes principaux des constructions seront choisies dans les tonalités les plus claires et les plus discrètes possibles, afin de constituer l'expression dominante des bâtiments, dans le sens de la pureté, de la sobriété et de la distinction.

Le blanc pur est interdit.

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

**OUVERTURES ET MENUISERIES**

Une harmonie des teintes, des matériaux et des ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (entrée, garage, volet, fenêtres, rive). La dimension des ouvertures principales du bâtiment doit s'inscrire en cohérence avec l'environnement immédiat.

### **UE 2.4.2 ASPECT EXTERIEUR DES TOITURES**

Les toitures des constructions principales seront majoritairement à deux pentes dont l'inclinaison minimum est de 50%. D'autres formes de toitures sont autorisées si elles permettent d'atteindre une diversité et une identité architecturale.

Tous les équipements techniques autorisés dans le volume de toiture tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures sont intégrés de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage urbain.

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile de couleur choisie parmi les camaïeux de rouges à bruns ainsi que le gris ardoise. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

### **FORMES ET VOLUME DES TOITURES**

**Dans le cas de toitures à pans**, les dépassées de toiture sont obligatoires sur l'ensemble de la toiture. Elles seront d'au moins 0,60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur de chaque mur sauf en cas de constructions accolées.

Les toitures doivent couvrir l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...).

**Dans le cas de réalisation de toitures terrasses**, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés sauf en cas d'implantation de panneaux solaires.

**Les toitures terrasses non végétalisées** ne sont autorisées que dans la limite de 15% maximum de la surface au sol du bâtiment.

### **ANNEXES - FORMES ET VOLUMES**

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>. Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

### **UE 2.4.3 ELEMENTS TECHNIQUES**

Les installations techniques telles que les antenne-relais de téléphonie mobile, éoliennes domestiques, antennes paraboliques, citernes à combustible, cellules de production photovoltaïque ou tout autre dispositif similaire ainsi qu'accessoire d'exploitation ou de maintenance et équipement technique associé, ...

Doivent être implantées avec la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment mais aussi des vues depuis les espaces environnants.

Les éléments techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

**Panneaux solaires** : Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

Les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient le moins perceptible depuis le domaine public et le grand paysage.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

**Citernes** : Les citernes d'hydrocarbures ou permettant le stockage des sources d'énergie renouvelable (bioéthanol, ...) doivent être enterrées ou intégrées au bâtiment.

**Cuves de récupération des eaux de pluie** : Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être soit, enterrées, soit installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou bien masquées depuis l'espace public par un aménagement paysager. Le trop plein doit être raccordé.

**Boîtiers et coffrets** : Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

**Sources de production** : Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

**Gaines de cheminées** : Les types de matériaux réfléchissant et brillants sont interdits lorsque les gaines de cheminées sont posées en saillie, en pignon ou en façade .

**Antennes ou paraboles** : Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété. Lorsqu'elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage. Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à être le moins visibles de l'espace public. Elles ne peuvent être installées en façade, ni sur un balcon, visibles depuis l'espace public.

#### **UE 2.4.4 NIVEAU DE PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS**

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet doit favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet doit pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

### **ARTICLE.5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS**

#### **UE 2.5.1 AMENAGEMENT EXTERIEUR**

**Pour les opérations d'au moins quatre logements**, les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

**Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement**, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

**Les espaces libres** pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

**Le traitement des remblais** devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements supérieurs à 1 mètre, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

### **UE 2.5.2 CLOTURES ET PORTAILS**

**Pour information** : La commune a délibéré favorablement pour soumettre l'édification de clôture sur l'ensemble du territoire communal à une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue et qualité urbaine vient compléter le règlement écrit.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous. Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures pleines. Pour les clôtures végétales, les essences locales sont imposées cf. palette végétale de l'OAP thématique.

La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, est interdites.

Les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies, doivent être traités en matériaux naturels (béton, pierre, enduits...).

Les parties pleines (murs, murs-bahuts) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00 mètre, exclusion faite d'une éventuelle continuité urbaine ou reconstruction des murs existants.

La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres.

Les portails et portillons seront aussi simples que possibles et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

### **UE 2.5.3 LES ESSENCES VEGETALES**

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue et qualité urbaine vient compléter le règlement écrit.

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées.

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.



**ARTICLE.6. STATIONNEMENTS****UE 2.6.1 STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

En cas d'extension, de changement de destination ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

**UE 2.6.2 REGLES APPLICABLES PAR DESTINATION ET SOUS DESTINATION**

| Destination                                                  | Sous destination                                                                               | Règles                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitation</b>                                            | Logement                                                                                       |                                                                                                                                                             |
|                                                              | Hébergement                                                                                    | Non concerné                                                                                                                                                |
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | Artisanat et commerce de détail                                                                | Non concerné                                                                                                                                                |
|                                                              | Restauration                                                                                   | Non concerné                                                                                                                                                |
|                                                              | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération. Il sera tenu compte de la localisation du projet. |
|                                                              | Hôtel                                                                                          | Non concerné                                                                                                                                                |
|                                                              | Autres hébergements touristiques                                                               | Non concerné                                                                                                                                                |
|                                                              | Cinéma                                                                                         | Non concerné                                                                                                                                                |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération                                                    |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        |                                                                                                                                                             |
|                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |                                                                                                                                                             |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                                  |                                                                                                                                                             |
|                                                              | Équipements sportifs                                                                           |                                                                                                                                                             |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                                          |                                                                                                                                                             |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Entrepôt                                                                                       | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération. Il sera tenu compte de la localisation du projet. |
|                                                              | Bureau                                                                                         |                                                                                                                                                             |
|                                                              | Salle de congrès et d'exposition                                                               |                                                                                                                                                             |

**UE 2.6.3 STATIONNEMENTS DES DEUX ET TROIS ROUES**

Le guide ministériel relatifs aux stationnements deux roues 2022 dans les constructions vise à informer les porteurs de projet quant aux normes relatives aux stations deux et trois roues. Ce dernier figure en annexe du PLU et vise à traduire le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022, relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

**STATIONNEMENT VELO**

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au moins 4 logements, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles avec au moins 1 emplacement par logement.

Pour toute construction neuve à destination de bureau, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les autres destinations : 1 emplacement par tranche de 2 emplacements véhicules motorisés réalisés. Le(s) emplacement(s) doit(vent) être couverts et disposer de dispositifs d'attache sécurisés.

**STATIONNEMENT DEUX ET TROIS ROUES MOTORISES**

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur. Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au moins 4 logements, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées avec 1 place pour 4 logements.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour les deux roues motorisés, avec 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SP.

## CHAPITRE 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE.1. CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION

#### UE 3.1.1 DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

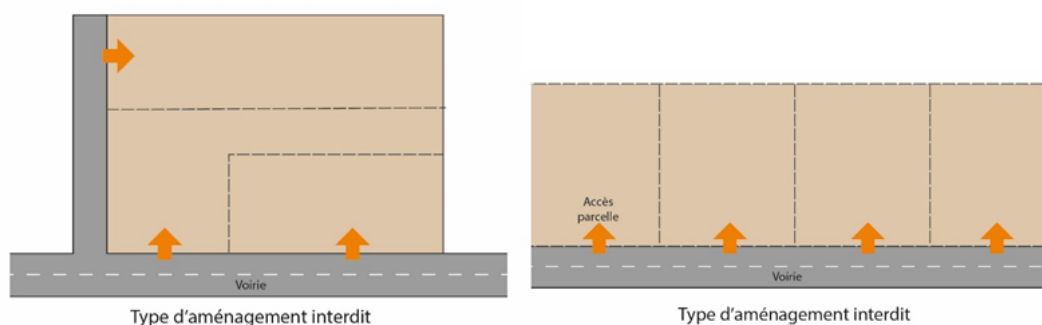
L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

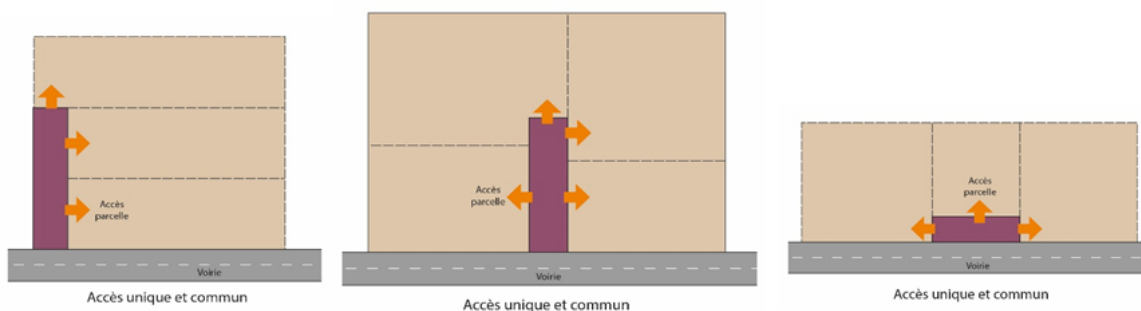
Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.



*Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.*



*Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.*

La plateforme d'accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

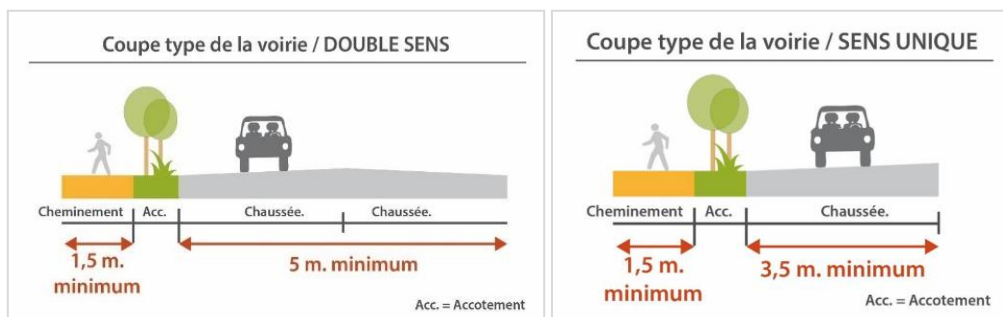
Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

### UE 3.1.2 DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens. - Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique.

Pour permettre des aménagements modes doux plus conséquents, des proportions plus importantes pour ces aménagements sont autorisées.

### UE 3.1.3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES CHEMINS ET SENTIERS

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 1.50 m

## **ARTICLE.2. RESEAUX**

### UE 3.2.1 DISPOSITIONS CONCERNANT L'EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 38).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

### UE 3.2.2 DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT ET EAUX USEES

**En zone d'assainissement collectif**, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées. Il respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, joint en annexe du PLU.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées et non les eaux pluviales.

**Eaux usées non domestiques** : Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

### **UE 3.2.3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES EAUX PLUVIALES**

Le code civil (article 640) indique que « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

Le pétitionnaire devra s'assurer de la bonne gestion des eaux pluviales de l'ensemble des surfaces artificialisées de son projet (toitures, terrasses, accès, aires de stationnement, etc.).

Il est demandé notamment de :

**Règle générale** : Gérer les eaux pluviales de son projet sur son assiette foncière, préférentiellement par infiltration si la nature du terrain le permet (perméabilité, aléas naturels...),

**Règle alternative (R151-13 du code de l'urba)** : Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article [L. 152-3](#) et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles. A défaut, un système de rétention avec débit de fuite (ou débit régulé) pourra être accepté. Cette rétention respectera les dispositions suivantes :

- le débit de fuite devra être dirigé vers un exutoire pouvant recevoir ce débit : réseau Eaux Pluviales, exutoire naturel (cours d'eau/fossé),
- une demande d'autorisation de rejet doit être faite au gestionnaire, celui-ci se réserve le droit de ne pas autoriser ce rejet s'il estime que son réseau n'est pas en capacité de recevoir un débit supplémentaire.

Dans tous les cas :

- En cas de saturation du dispositif de gestion des eaux pluviales, les eaux débordées devront être gérées sans engendrer de désordre (inondation, érosion des sols, etc.) en aval (routes, réseaux, bâtiments, etc.). Le pétitionnaire devra s'assurer de la maîtrise de ces écoulements en ayant une analyse du chemin suivi par les eaux en aval de son projet et en s'assurant de la capacité de l'exutoire final à les recevoir (autorisation du gestionnaire à obtenir).
- Les ouvrages devront respecter et être dimensionnés selon le règlement Eaux Pluviales en vigueur (cf. annexe du PLU) ou à défaut, aux préconisations du service GEPU du Pays Voironnais.
- Sur les opérations d'ensemble, une réflexion globale doit être menée afin d'optimiser au mieux la gestion des eaux pluviales dans le contexte local.
- Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages de gestion des eaux pluviales (noue, bassin, puits, etc.), doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

### **UE 3.2.4 DISPOSITIONS CONCERNANT LES RESEAUX CABLES**

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

### **UE 3.2.5 DISPOSITIONS CONCERNANT LES DECHETS**

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de la CAPV et en référence au règlement de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets ménagers et assimilés, ainsi qu'au tri à la source des biodéchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES UI**

### **CHAPITRE 1. DESTINATIONS ET NATURE DE L'OCCUPATION**

#### **ARTICLE.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS**

|                                                                                                                                                                       |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Destination <b>autorisée</b>                                                                                                                                          | <b>V</b> |
| Destination <b>autorisée sous condition</b> . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées. | <b>C</b> |
| Destination <b>interdite</b>                                                                                                                                          | <b>X</b> |

#### **UI 1.1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

| Destination                                         | Sous destination                                                                               | UI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                          | Logement                                                                                       | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                     | Hébergement                                                                                    | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Commerce et activités de service                    | Artisanat et commerce de détail                                                                | <b>V</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                     | Restauration                                                                                   | <b>V</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                     | Commerce de gros                                                                               | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                     | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  | <b>C</b> à condition d'être lié à une activité autorisée dans la zone.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                     | Hôtels                                                                                         | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                     | Autre hébergement touristique                                                                  | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                     | Cinéma                                                                                         | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | <b>V</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                     | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | <b>C</b> : Seuls les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site. |
|                                                     | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                     | Salles d'art et de spectacles                                                                  | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                     | Équipements sportifs                                                                           | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                     | Lieux de culte                                                                                 | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                     | Autres équipements recevant du public                                                          | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Exploitation agricole et forestière                 | Exploitation agricole                                                                          | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                     | Exploitation forestière                                                                        | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                       |                                    |                                                                 |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                          | V                                                               |
|                                                       | Entrepôt                           | C à condition d'être lié à une activité autorisée dans la zone. |
|                                                       | Bureau                             | C à condition d'être lié à une activité autorisée dans la zone. |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition  | X                                                               |
|                                                       | Cuisine dédiée à la vente en ligne | X                                                               |

#### UI 1.1.2 LES AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS DU SOL

|                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les dépôts et stockages de toute nature non liée à une activité autorisée dans la zone                                                                        | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature            | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Les carrières                                                                                                                                                 | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage                                                                                             | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs                                                                              | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Les parcs d'attraction                                                                                                                                        | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Les ICPE soumises à autorisation                                                                                                                              | C : Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux. |
| Les ICPE soumises à déclaration et enregistrement                                                                                                             | C : Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux. |
| Les antennes de téléphonie mobile                                                                                                                             | C sous réserve de présenter une intégration paysagère satisfaisante et de ne pas nuire à la vocation principale de la zone. L'intégration de type imitation d'essence végétale exotique est interdite                                                                                                                                                                                  |
| Les éoliennes                                                                                                                                                 | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Les châssis et serres                                                                                                                                         | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## **ARTICLE.2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

### **UI 1.2.1 MIXITE SOCIALE DANS L’HABITAT**

Non concerné

### **UI 1.2.2 MIXITE FONCTIONNELLE**

Non concerné

## **ARTICLE.3. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CARTE D’ALEAS**

Cf. Titre 2 dispositions relatives aux risques en toutes zones



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

### ARTICLE.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait en tout point des constructions, débords de toits compris.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-après.

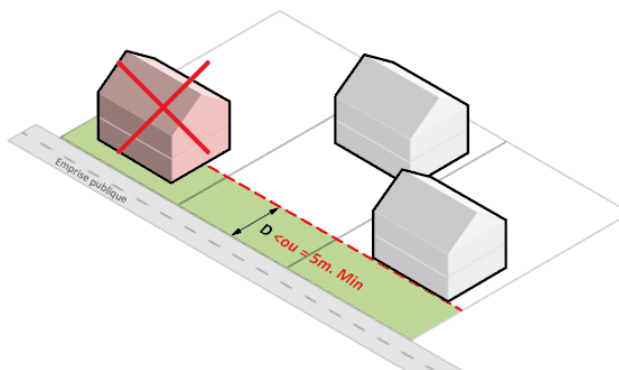
L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-après sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-avant, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Des adaptations des règles ci-après pourront être étudiées dans le cadre d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

#### UI 2.1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter selon un recul de 5 mètres minimum par rapport à la voirie et au domaine public.

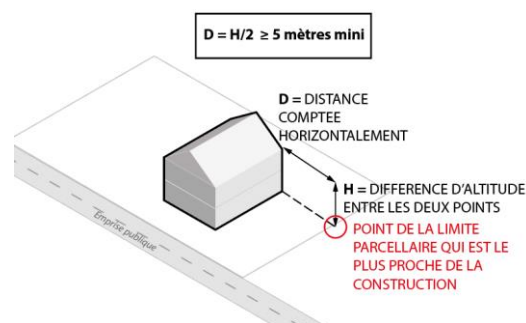


Les annexes doivent s'implanter en poursuivant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie publique, hors garage. Des implantations différentes sont admises pour les extensions ou aménagements de bâtiments existants sous réserve de ne pas aggraver le non-respect par rapport à la règle.

### UI 2.1.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation par rapport aux limites séparatives se fait **en retrait** avec la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 5 mètres ( $D = H/2 \geq 5$  m mini.)



Les annexes doivent s'implanter en poursuivant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie publique  
Des implantations différentes sont admises pour les extensions ou aménagements de bâtiments existants sous réserve de ne pas aggraver le non-respect par rapport à la règle.

### UI 2.1.3 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non concerné.

## ARTICLE.2. VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### UI 2.2.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

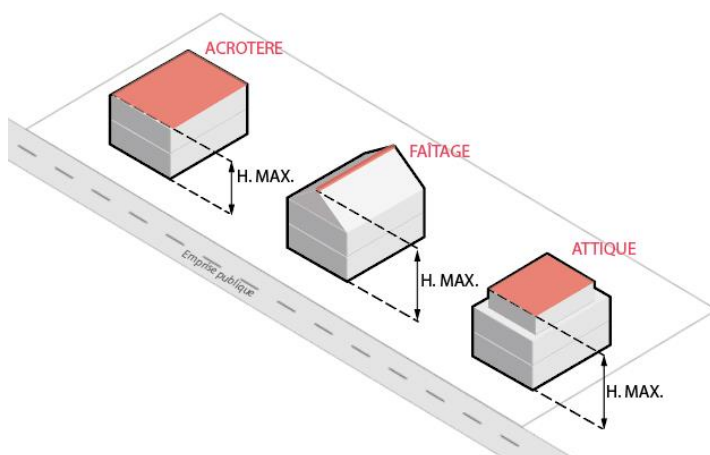
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale, en tout point de la construction.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de toitures en attique plates et comprend les installations techniques éventuelles.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Les extensions au sol des constructions existantes peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes à condition de respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone et de s'intégrer à l'environnement bâti.

| UI                    |
|-----------------------|
| H maximum : 11 mètres |



La hauteur maximale des annexes est de 3.5 mètres.

### UI 2.2.2 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Les volumes doivent être simples, soit de type carré, soit de type rectangulaire.

### UI 2.2.3 PRISE EN COMPTE DU TERRAIN NATUREL

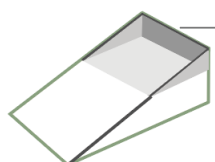
La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit. L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Lorsque la pente est supérieure à 10% les constructions nouvelles devront respecter les principes énoncés ci-dessous :

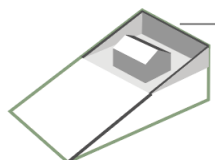
- Construction en cascade, avec succession de niveaux ou de demi niveaux suivant le degré d'inclinaison
- Construction encastrée, voire semi-enterrée
- Construction sur pilotis



**MAUVAISE ADAPTATION À LA PENTE**



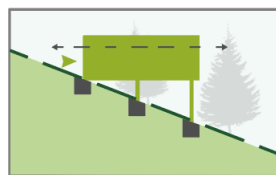
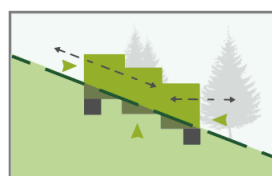
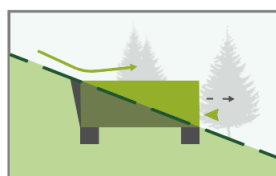
**Terrasser le terrain pour le mettre à plat**  
- Terrassement excessif  
- Création d'un mur de soutènement coûteux



**Positionner la maison à plat sur le terrain**  
- Maison dans un fond  
- Mauvaise ventilation

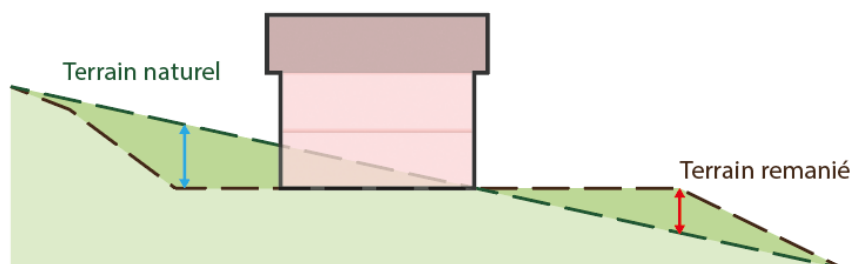


**BONNE ADAPTATION À LA PENTE : RÉDUIRE LES TERRASSEMENTS EN S'ADAPTANT A LA PENTE**



### UI 2.2.4 DECAISSEMENT, REMBLAIS, DEBLAIS

- Les déblais ou remblais sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans que la création d'un talus de déblai ou remblai n'excède une hauteur de 0,80 m par rapport au terrain naturel dans les secteurs à pente inférieure ou égale à 20 %.
- Dans les secteurs à pente supérieure à 20 %, la hauteur des déblais ou remblais pourra atteindre 0,80m, à condition que le projet en démontre la nécessité.



Affouillements / déblais



Exhaussements / remblais

**Murs de soutènement** : les murs de soutènement visibles seront limités à 1m de hauteur. Les talus doivent être adoucis, lissés et enherbés.

**ARTICLE.3. COEFFICIENT D’EMPRISE AU SOL ET ESPACES PERMEABLES****UI 2.3.1 COEFFICIENT D’EMPRISE AU SOL**

Le CES minimum est de 0.60.

**UI 2.3.2 COEFFICIENT D’ESPACES PERMEABLES (CEP)**

Le CEP est de 0.25 dont 15% en pleine terre

50 % des espaces libres perméables doivent être d’un seul tenant.

**ARTICLE.4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE**

L'article R111-27 du Code de l'Urbanisme reste applicable.

**Pour information :** La commune a délibéré favorablement pour s'attacher les services d'un architecte conseil du CAUE. Il est souhaitable de le consulter le plus tôt possible dans l'avancement du projet. La commune se réserve le droit de soumettre les projets à l'architecte conseil pour avis.

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, moellons, briques creuses... ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.
- Les teintes des matériaux se référeront au nuancier disponible en mairie.

Tout projet pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La qualité architecturale satisfaisante ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Tous les éléments réalisés avec des types de matériaux d'imitation grossière ou étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

**UI 2.4.1 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****ASPECT DES FAÇADES**

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, etc.).

Une grande importance sera accordée au détail d'assemblage, à la mise en œuvre et au niveau de finition des éléments de façade.

Les couleurs des volumes principaux des constructions seront choisies dans les tonalités les plus claires et les plus discrètes possibles, afin de constituer l'expression dominante des bâtiments, dans le sens de la pureté, de la sobriété et de la distinction.

Le blanc pur est interdit.

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

### **OUVERTURES ET MENUISERIES**

Une harmonie des teintes, des matériaux et des ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (entrée, garage, volet, fenêtres, rive). La dimension des ouvertures principales du bâtiment doit s'inscrire en cohérence avec l'environnement immédiat.

### **UI 2.4.2 ASPECT EXTERIEUR DES TOITURES**

Les toitures des constructions principales seront majoritairement à deux pentes dont l'inclinaison minimum est de 50%. D'autres formes de toitures sont autorisées si elles permettent d'atteindre une diversité et une identité architecturale.

Tous les équipements techniques autorisés dans le volume de toiture tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures sont intégrés de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage urbain.

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile de couleur choisie parmi les camaïeux de rouges à bruns ainsi que le gris ardoise. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

### **FORMES ET VOLUME DES TOITURES**

**Dans le cas de toitures à pans**, les dépassées de toiture sont obligatoires sur l'ensemble de la toiture. Elles seront d'au moins 0,60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur de chaque mur sauf en cas de constructions accolées.

Les toitures doivent couvrir l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...).

**Dans le cas de réalisation de toitures terrasses**, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés sauf en cas d'implantation de panneaux solaires.

**Les toitures terrasses non végétalisées** ne sont autorisées que dans la limite de 15% maximum de la surface au sol du bâtiment.

### **ANNEXES - FORMES ET VOLUMES**

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>. Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

### **UI 2.4.3 ELEMENTS TECHNIQUES**

Les installations techniques telles que les antenne-relais de téléphonie mobile, éoliennes domestiques, antennes paraboliques, citernes à combustible, cellules de production photovoltaïque ou tout autre dispositif similaire ainsi qu'accessoire d'exploitation ou de maintenance et équipement technique associé, ...

Doivent être implantées avec la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment mais aussi des vues depuis les espaces environnants.

Les éléments techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

**Panneaux solaires** : Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

Les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient le moins perceptible depuis le domaine public et le grand paysage.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

**Citernes** : Les citernes d'hydrocarbures ou permettant le stockage des sources d'énergie renouvelable (bioéthanol, ...) doivent être enterrées ou intégrées au bâtiment.

**Cuves de récupération des eaux de pluie** : Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être soit, enterrées, soit installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou bien masquées depuis l'espace public par un aménagement paysager. Le trop plein doit être raccordé.

**Boîtiers et coffrets** : Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

**Sources de production** : Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

**Gaines de cheminées** : Les types de matériaux réfléchissant et brillants sont interdits lorsque les gaines de cheminées sont posées en saillie, en pignon ou en façade.

**Antennes ou paraboles** : Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété. Lorsqu'elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage. Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à être le moins visibles de l'espace public. Elles ne peuvent être installées en façade, ni sur un balcon, visibles depuis l'espace public.

#### **UI 2.4.4 NIVEAU DE PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS**

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet doit favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet doit pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

### **ARTICLE.5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS**

#### **UI 2.5.1 AMENAGEMENT EXTERIEUR**

**Pour les opérations d'au moins quatre logements**, les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

**Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement**, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

**Les espaces libres** pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

**Le traitement des remblais** devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements supérieurs à 1 mètre, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

### **UI 2.5.2 CLOTURES ET PORTAILS**

**Pour information** : La commune a délibéré favorablement pour soumettre l'édification de clôture sur l'ensemble du territoire communal à une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue et qualité urbaine vient compléter le règlement écrit.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous. Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures pleines. Pour les clôtures végétales, les essences locales sont imposées cf. palette végétale de l'OAP thématique.

La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, est interdites.

Les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies, doivent être traités en matériaux naturels (béton, pierre, enduits...).

Les parties pleines (murs, murs-bahuts) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00 mètre, exclusion faite d'une éventuelle continuité urbaine ou reconstruction des murs existants.

La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres.

Les portails et portillons seront aussi simples que possibles et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

### **UI 2.5.3 LES ESSENCES VEGETALES**

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue et qualité urbaine vient compléter le règlement écrit.

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées.

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

## ARTICLE.6. STATIONNEMENTS

### UI 2.6.1 STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

En cas d'extension, de changement de destination ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

### UI 2.6.2 REGLES APPLICABLES PAR DESTINATION ET SOUS DESTINATION

| Destination                                           | Sous destination                                                                               | Règles                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                            | Logement                                                                                       | Non concerné                                                                                                                                                   |
|                                                       | Hébergement                                                                                    | Non concerné                                                                                                                                                   |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                                | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération.<br>Il sera tenu compte de la localisation du projet. |
|                                                       | Restauration                                                                                   | Non concerné                                                                                                                                                   |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération.<br>Il sera tenu compte de la localisation du projet. |
|                                                       | Hôtel                                                                                          | Non concerné                                                                                                                                                   |
|                                                       | Autres hébergements touristiques                                                               | Non concerné                                                                                                                                                   |
|                                                       | Cinéma                                                                                         | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération.<br>Il sera tenu compte de la localisation du projet. |
| Équipements d' intérêt collectif et services publics  | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération                                                       |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        |                                                                                                                                                                |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |                                                                                                                                                                |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                                  |                                                                                                                                                                |
|                                                       | Équipements sportifs                                                                           |                                                                                                                                                                |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                                          |                                                                                                                                                                |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Entrepôt                                                                                       | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération.<br>Il sera tenu compte de la localisation du projet. |
|                                                       | Bureau                                                                                         |                                                                                                                                                                |
|                                                       | Salle de congrès et d'exposition                                                               |                                                                                                                                                                |



**UI 2.6.3 STATIONNEMENTS DES DEUX ET TROIS ROUES**

Le guide ministériel relatifs aux stationnements deux roues 2022 dans les constructions vise à informer les porteurs de projet quant aux normes relatives aux stations deux et trois roues. Ce dernier figure en annexe du PLU et vise à traduire le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022, relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

**STATIONNEMENT VELO**

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au moins 4 logements, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles avec au moins 1 emplacement par logement.

Pour toute construction neuve à destination de bureau, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les autres destinations : 1 emplacement par tranche de 2 emplacements véhicules motorisés réalisés. Le(s) emplacement(s) doit(vent) être couverts et disposer de dispositifs d'attache sécurisés.

**STATIONNEMENT DEUX ET TROIS ROUES MOTORISES**

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au moins 4 logements, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées avec 1 place pour 4 logements.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour les deux roues motorisés, avec 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SP.

## CHAPITRE 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE.1. CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION

#### UI 3.1.1 DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

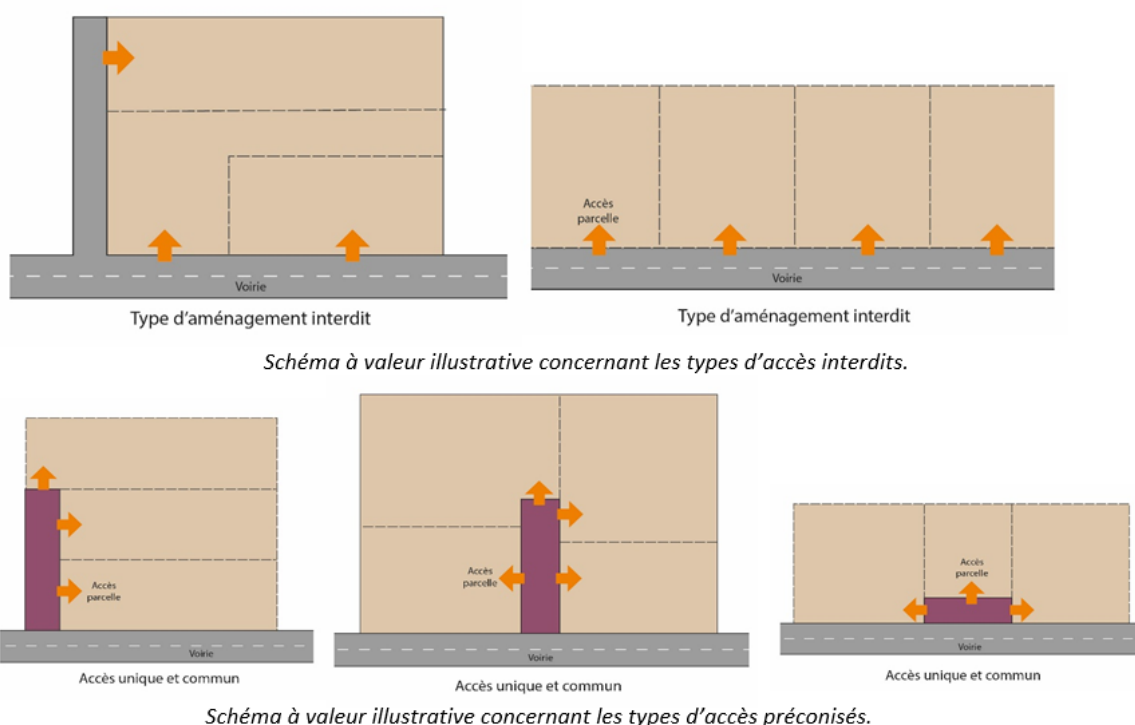
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.



La plateforme d'accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

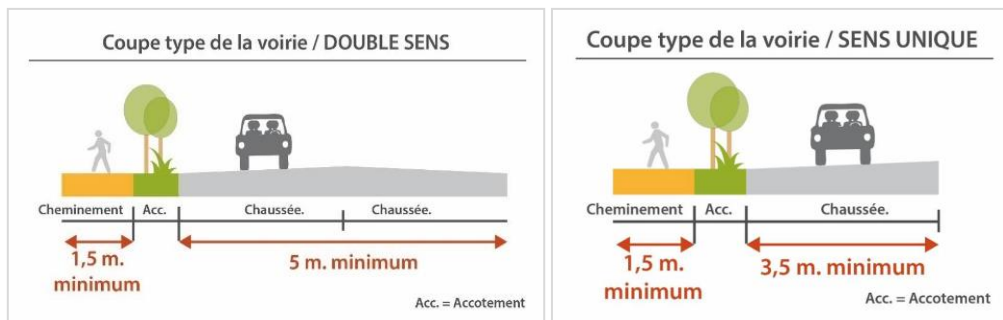
Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

### **UI 3.1.2 DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens. - Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique.

Pour permettre des aménagements modes doux plus conséquents, des proportions plus importantes pour ces aménagements sont autorisées.

### **UI 3.1.3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES CHEMINS ET SENTIERS**

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 1.50 m

## **ARTICLE.2. RESEAUX**

### **UI 3.2.1 DISPOSITIONS CONCERNANT L'EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 38).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

### **UI 3.2.2 DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT ET EAUX USEES**

**En zone d'assainissement collectif**, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées. Il respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, joint en annexe du PLU.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées et non les eaux pluviales.

**Eaux usées non domestiques** : Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

### **UI 3.2.3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES EAUX PLUVIALES**

Le code civil (article 640) indique que « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

Le pétitionnaire devra s'assurer de la bonne gestion des eaux pluviales de l'ensemble des surfaces artificialisées de son projet (toitures, terrasses, accès, aires de stationnement, etc.).

Il est demandé notamment de :

**Règle générale** : Gérer les eaux pluviales de son projet sur son assiette foncière, préférentiellement par infiltration si la nature du terrain le permet (perméabilité, aléas naturels...),

**Règle alternative (R151-13 du code de l'urbanisme)** : Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article [L. 152-3](#) et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles. A défaut, un système de rétention avec débit de fuite (ou débit régulé) pourra être accepté. Cette rétention respectera les dispositions suivantes :

- le débit de fuite devra être dirigé vers un exutoire pouvant recevoir ce débit : réseau Eaux Pluviales, exutoire naturel (cours d'eau/fossé),
- une demande d'autorisation de rejet doit être faite au gestionnaire, celui-ci se réserve le droit de ne pas autoriser ce rejet s'il estime que son réseau n'est pas en capacité de recevoir un débit supplémentaire.

Dans tous les cas :

- En cas de saturation du dispositif de gestion des eaux pluviales, les eaux débordées devront être gérées sans engendrer de désordre (inondation, érosion des sols, etc.) en aval (routes, réseaux, bâtiments, etc.). Le pétitionnaire devra s'assurer de la maîtrise de ces écoulements en ayant une analyse du chemin suivi par les eaux en aval de son projet et en s'assurant de la capacité de l'exutoire final à les recevoir (autorisation du gestionnaire à obtenir).
- Les ouvrages devront respecter et être dimensionnés selon le règlement Eaux Pluviales en vigueur (cf. annexe du PLU) ou à défaut, aux préconisations du service GEPU du Pays Voironnais.
- Sur les opérations d'ensemble, une réflexion globale doit être menée afin d'optimiser au mieux la gestion des eaux pluviales dans le contexte local.
- Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages de gestion des eaux pluviales (noue, bassin, puits, etc.), doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

#### **UI 3.2.4 DISPOSITIONS CONCERNANT LES RESEAUX CABLES**

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

#### **UI 3.2.5 DISPOSITIONS CONCERNANT LES DECHETS**

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de la CAPV et en référence au règlement de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets ménagers et assimilés, ainsi qu'au tri à la source des biodéchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 5. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES AU**DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 1AUA – Secteur du « Cœur de village »****CHAPITRE 1. DESTINATIONS ET NATURE DE L'OCCUPATION****ARTICLE.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS**

|                                                                                                                                                                       |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Destination <b>autorisée</b>                                                                                                                                          | V |
| Destination <b>autorisée sous condition</b> . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées. | C |
| Destination <b>interdite</b>                                                                                                                                          | X |

**1AUA 1.1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

| Destination                                         | Sous destination                                                                               | UA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                          | Logement                                                                                       | V                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                     | Hébergement                                                                                    | V                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Commerce et activités de service                    | Artisanat et commerce de détail                                                                | C : Les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite maximale de 500m <sup>2</sup> de surface de plancher et à condition que leur nature et la fréquentation induite ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne et favoriser l'intégration paysagère |
|                                                     | Restauration                                                                                   | V                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                     | Commerce de gros                                                                               | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                     | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  | V                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                     | Hôtels                                                                                         | V                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                     | Autre hébergement touristique                                                                  | V                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                     | Cinéma                                                                                         | V                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | V                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                     | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | C : Dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site   |
|                                                     | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                     | Salles d'art et de spectacles                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                     | Équipements sportifs                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                     | Lieux de culte                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                       |                                       |   |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|---|
|                                                       | Autres équipements recevant du public |   |
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                 | X |
|                                                       | Exploitation forestière               | X |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                             | X |
|                                                       | Entrepôt                              | X |
|                                                       | Bureau                                | V |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition     | X |
|                                                       | Cuisine dédiée à la vente en ligne    | X |

### 1AUA 1.1.2 LES AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS DU SOL

|                                                                                                                                                               | UA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les dépôts et stockages de toute nature non liée à une activité autorisée dans la zone                                                                        | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature            | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les carrières                                                                                                                                                 | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage                                                                                             | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs                                                                              | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les parcs d'attraction                                                                                                                                        | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les ICPE soumises à autorisation                                                                                                                              | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les ICPE soumises à déclaration et enregistrement                                                                                                             | C :Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux. |
| Les antennes de téléphonie mobile                                                                                                                             | C sous réserve de présenter une intégration paysagère satisfaisante et de ne pas nuire à la vocation principale de la zone. L'intégration de type imitation d'essence végétale exotique est interdite.                                                                                                                                                                                |
| Les éoliennes                                                                                                                                                 | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les châssis et serres                                                                                                                                         | C : Les serres et châssis sont autorisés dans la limite de 1.80 mètres de hauteur et 25 m² d'emprise au sol maximum.                                                                                                                                                                                                                                                                  |

**ARTICLE.2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE****1AUA 1.2.1 MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations de construction de résidences pour personnes âgées, de résidences services et de résidences étudiantes.

Règles de calcul : les nombres décimaux s'arrondissent au chiffre supérieur pour la totalité du programme de logements  
En application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, en zone 1AUA, les opérations de 10 logements et plus, doivent comporter au moins 20% des logements à des logements locatifs sociaux aidés par l'Etat.

Ce pourcentage s'applique :

- soit à chaque autorisation d'urbanisme,
- soit aux opérations d'ensemble. En cas d'opérations mixtes, ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.

| Secteur         | Vocation principale | Modalités d'ouverture à l'urbanisation | Taux de logement sociaux minimum |
|-----------------|---------------------|----------------------------------------|----------------------------------|
| Cœur de Village | Habitat             | Opération d'aménagement d'ensemble     | 20%                              |

**1AUA 1.2.2 MIXITE FONCTIONNELLE**

Non concerné

**ARTICLE.3. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CARTE D'ALEAS**

Cf. Titre 2 dispositions relatives aux risques en toutes zones



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

### ARTICLE.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait en tout point des constructions débords de toits compris.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-après.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-après sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

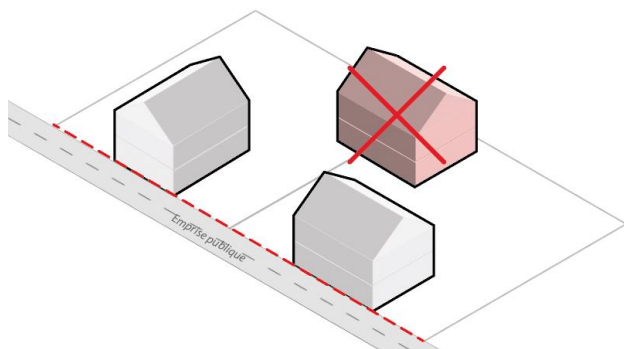
Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-avant, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Des adaptations des règles ci-après pourront être étudiées dans le cadre d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

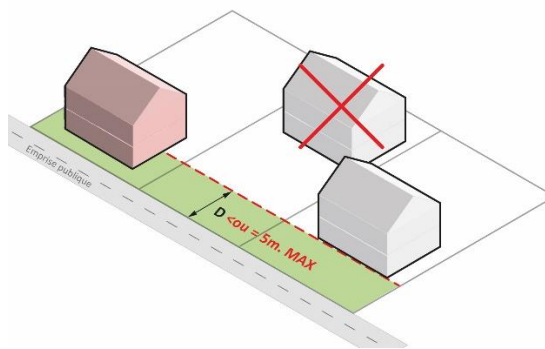
#### 1AUA 2.1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement par rapport à la voirie et au domaine public



- Soit en retrait avec un recul maximum de 5 mètres par rapport à la voie publique



Les annexes (hors garage) doivent s'implanter en poursuivant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie publique. Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2 mètres, margelle comprise.

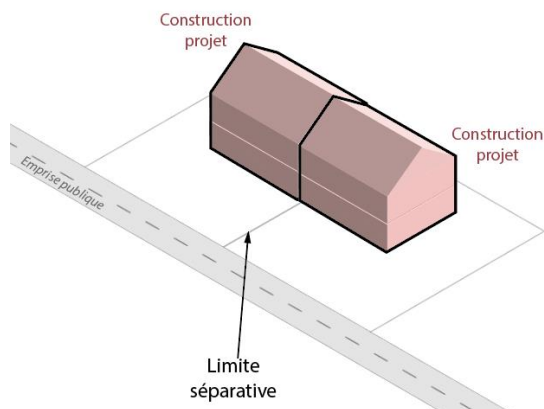
Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les extensions ou aménagements de bâtiments existants sous réserve de ne pas aggraver le non-respect par rapport à la règle.

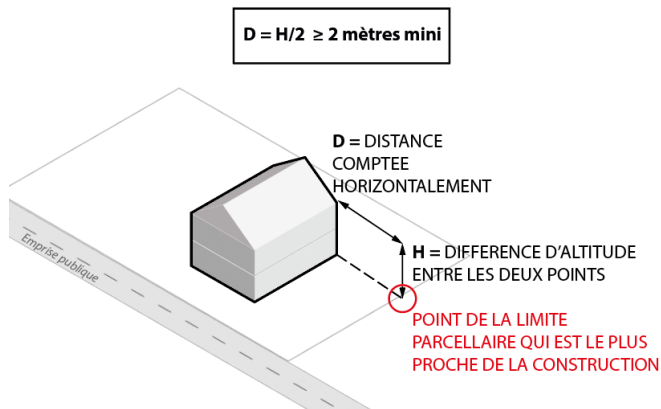
## 1AUA 2.1.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

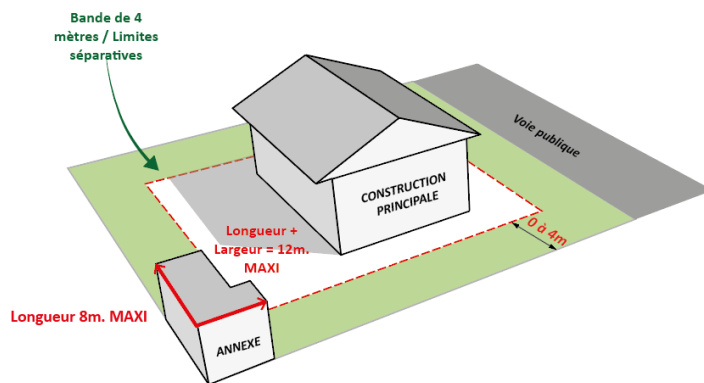
**Soit en limite séparative** lorsque des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement (projet mitoyen),



**Soit en retrait** avec la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 2 mètres ( $D = H/2 \geq 2\text{m mini.}$ )



Les annexes pourront s'implanter en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative auront une façade ne dépassant pas 8 m de long et la longueur cumulée des façades mitoyennes n'excéderont pas 12 m.



Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte et sur 3 côtés.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives, margelle comprise

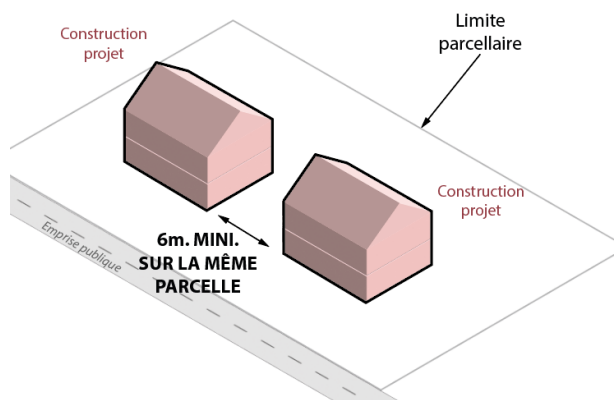
Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les extensions ou aménagements de bâtiments existants sous réserve de ne pas aggraver le non-respect par rapport à la règle.

### 1AUA 2.1.3 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En cas d'opération de division (Permis de Construire Valant Division, Permis d'Aménager, Division Parcellaire) le recul se fait sur la base de la superficie du terrain d'assiette de l'opération et non sur le lot issu de la division.

Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales doivent respecter un recul minimum de 6 mètres entre elles.



## ARTICLE.2. VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1AUA 2.2.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

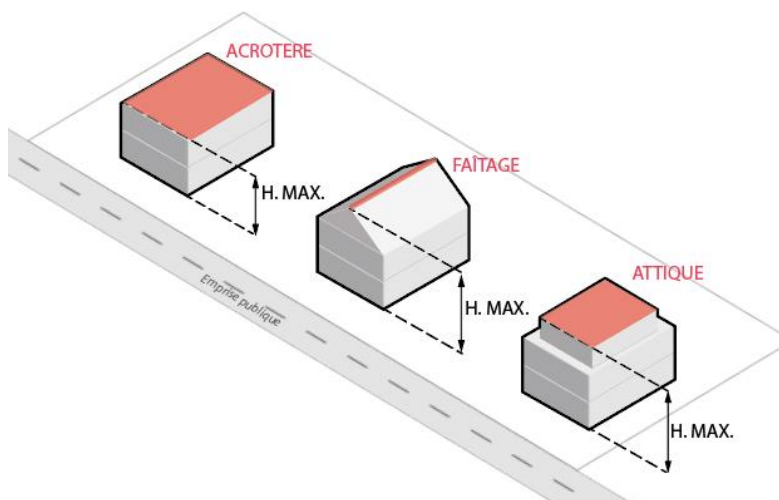
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale, en tout point de la construction.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de toitures en attique plates et comprend les installations techniques éventuelles.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Les extensions au sol des constructions existantes peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes à condition de respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone et de s'intégrer à l'environnement bâti.

| 1AUA                                              |
|---------------------------------------------------|
| 14 mètres au faîtage/ attique                     |
| 12 mètres à l'acrotère                            |
| La hauteur maximale des annexes est de 3,5 mètres |



### 1AUA 2.2.2 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.  
Les modifications de pente de toiture sont interdites sauf s'il s'agit de retrouver la pente d'origine.

### 1AUA 2.2.3 PRISE EN COMPTE DU TERRAIN NATUREL

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

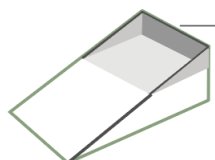
L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Lorsque la pente est supérieure à 10% les constructions nouvelles devront respecter les principes énoncés ci-dessous :

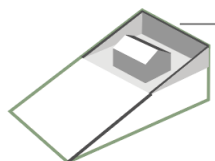
- Construction en cascade, avec succession de niveaux ou de demi niveaux suivant le degré d'inclinaison
- Construction encastrée, voire semi-enterrée
- Construction sur pilotis



#### MAUVAISE ADAPTATION À LA PENTE



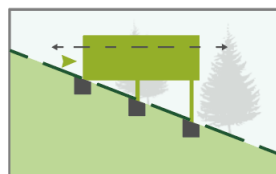
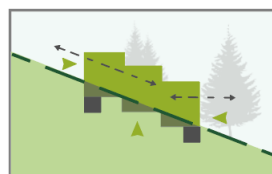
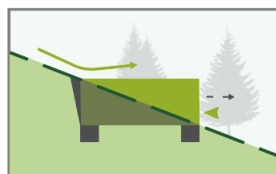
**Terrasser le terrain pour le mettre à plat**  
- Terrassement excessif  
- Création d'un mur de soutènement coûteux



**Positionner la maison à plat sur le terrain**  
- Maison dans un fond  
- Mauvaise ventilation

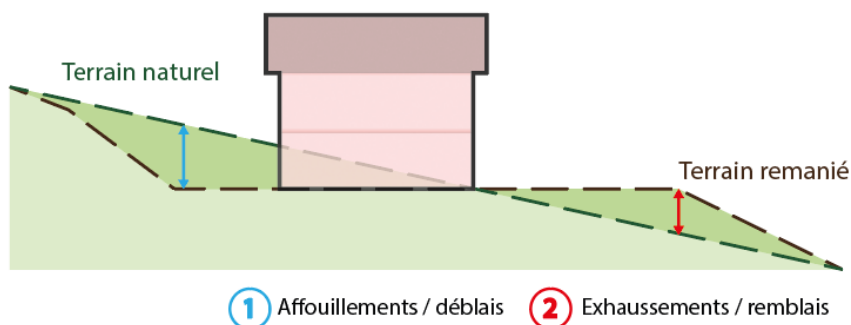


#### BONNE ADAPTATION À LA PENTE : RÉDUIRE LES TÉRASSEMENTS EN S'ADAPTANT A LA PENTE



### 1AUA 2.2.4 DECAISSEMENT, REMBLAIS, DEBLAIS

- Les déblais ou remblais sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans que la création d'un talus de déblai ou remblai n'excède une hauteur de 0,80 m par rapport au terrain naturel dans les secteurs à pente inférieure ou égale à 20 %.
- Dans les secteurs à pente supérieure à 20 %, la hauteur des déblais ou remblais pourra atteindre 0,80m, à condition que le projet en démontre la nécessité.



**Murs de soutènement** : les murs de soutènement visibles seront limités à 1m de hauteur. Les talus doivent être adoucis, lissés et enherbés.

**ARTICLE.3. COEFFICIENT D’EMPRISE AU SOL ET ESPACES PERMEABLES****1AUA 2.3.1 COEFFICIENT D’EMPRISE AU SOL**

| 1AUA |          |
|------|----------|
| CES  | 0.60 max |

**1AUA 2.3.2 COEFFICIENT D’ESPACES PERMEABLES (CEP)**

| 1AUA                       |
|----------------------------|
| Le CEP minimal est de 0.25 |

75 % des espaces libres perméables doivent être d’un seul tenant.

En cas de division d’un foncier bâti existant, le terrain supportant la construction doit maintenir les proratas définis ci-dessus.

**ARTICLE.4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE****1AUA 2.4.1 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****ASPECT DES FAÇADES**

**Les façades présenteront une expression architecturale qui reprend les ordonnancements locaux** et en respecte bien les proportions. Elles doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s’accorder avec leur environnement bâti.

**Une composition des ouvertures est attendue pour chaque façade**, ainsi qu’une cohérence d’ensemble des menuiseries (matériaux, teintes, harmonie des dispositifs). La somme des percements doit laisser prédominer les surfaces pleines de la façade.

L’emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d’un enduit ou d’un autre type de revêtement est interdit.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

**Les extensions et les annexes** doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

**Le choix de l’aspect et des teintes employées en façade** doit s’harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l’ambiance du secteur et les teintes doivent être choisies au sein du nuancier disponible en mairie.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

**OUVERTURES ET MENUISERIES**

Une harmonie des teintes, des matériaux et des ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (entrée, garage, volet, fenêtres, rive). La dimension des ouvertures principales du bâtiment doit s’inscrire en cohérence avec l’environnement immédiat.

Le recours à une multiplicité de formes d’ouvertures doit être évité.

**MODIFICATIONS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les constructions ou ouvrages en pierres de taille ou pierre à vue existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine et ne pas être recouverts.

**Les teintes :** Les teintes en façade et pour les éléments secondaires (encadrements de fenêtres, volets, portes, ...) utilisées en cas de réhabilitation, extension, doivent s'apparenter soit à la teinte originelle soit être sélectionnée dans le nuancier disponible en mairie, et doivent respecter l'ambiance chromatique de la rue.

**Les ouvertures :** Les nouvelles ouvertures doivent présenter une unité en termes d'aspect d'encadrement (matériau et couleur).

L'aspect des matériaux utilisés lors de nouvelles ouvertures doit s'apparenter à celui des ouvertures existantes.

Même en cas d'installation de volets roulants, les volets à battants doivent être conservés s'ils existent.

Lors de la réhabilitation d'une porte de type grange, il est interdit de murer entièrement l'ouverture existante et il est obligatoire de conserver l'encadrement originel.

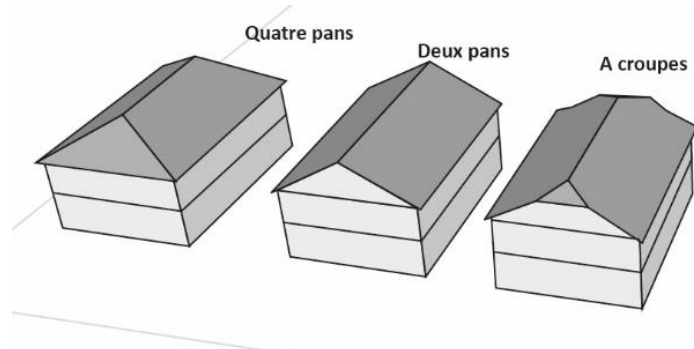
**1AUA 2.4.2 ASPECT EXTERIEUR DES TOITURES**

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile de couleur choisie parmi les camaïeux de rouges à bruns. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

En cas de toitures à pans, la toiture de la construction principale devra comporter deux pans minimum, avec une pente minimale de 50%.

Pour les nouvelles constructions (hors couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés) :

- les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à croupes.



- les types de toiture interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus et notamment : un pan, trois pans, à la mansart, ...

**FORMES ET VOLUME DES TOITURES**

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

Les constructions inférieures à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher ne sont pas concernées par cette disposition.

**Le couronnement des immeubles** devra toujours être traité de manière à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que la souche de cheminée et de ventilation, les cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, les locaux techniques, les panneaux solaires, etc.

**Dans le cas de toitures à pans,** les dépassées de toiture sont obligatoires sur l'ensemble de la toiture. Elles seront d'au moins 0,60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur de chaque mur sauf en cas de constructions accolées.

Les toitures doivent couvrir l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...).

**Dans le cas de réalisation de toitures terrasses,** des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés sauf en cas d'implantation de panneaux solaires.

**Les toitures terrasses non végétalisées** ne sont autorisées que dans la limite de 15% maximum de la surface au sol du bâtiment.

### **ANNEXES - FORMES ET VOLUMES**

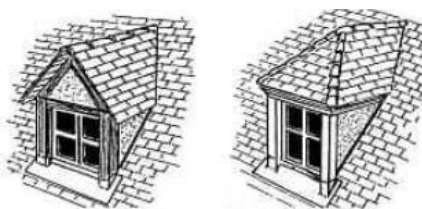
La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>. Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- soit pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>,
- soit lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.
- 

### **OUVERTURES DES TOITURES :**

**Les lucarnes** sont autorisées sous réserve que leur nombre et leurs dimensions soient en rapport de proportion avec la construction. Leur largeur hors murs devra être limitée à 1.20 mètres et leur forme sera en bâtière (à deux pans) ou en croupe (à trois pans) avec des joues plaines.



Lucarne en bâtière dite jacobine à deux pans et lucarne à croupe en trois pans

La création de lucarnes n'est pas considérée comme une création de volumes.

### **MODIFICATIONS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

La forme de tuile et la couleur utilisées lors de réhabilitation, extension, doivent avoir l'aspect des matériaux traditionnels utilisés pour la construction existante.

Réfection des toitures pour les constructions existantes :

- Lors de réfections de toitures ces dernières seront conservées dans leurs caractéristiques d'origine, les changements de pentes et de formes trop importantes ne seront pas autorisés.
- En cas de surélévation, la pente de toit sera égale par rapport à la construction d'origine.

### **1AUA 2.4.3 ELEMENTS TECHNIQUES**

Les installations techniques telles que les antenne-relais de téléphonie mobile, éoliennes domestiques, antennes paraboliques, citernes à combustible, cellules de production photovoltaïque ou tout autre dispositif similaire ainsi qu'accessoire d'exploitation ou de maintenance et équipement technique associé, ...

Doivent être implantées avec la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment mais aussi des vues depuis les espaces environnants.

Les éléments techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

**Panneaux solaires :** Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

Les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient le moins perceptible depuis le domaine public et le grand paysage.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

**Citernes** : Les citernes d'hydrocarbures ou permettant le stockage des sources d'énergie renouvelable (bioéthanol, ...) doivent être enterrées ou intégrées au bâtiment.

**Cuves de récupération des eaux de pluie** : Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être soit, enterrées, soient installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou bien masquées depuis l'espace public par un aménagement paysager. Le trop plein doit être raccordé.

**Boîtiers et coffrets** : Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

**Sources de production** : Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

**Gaines de cheminées** : Les types de matériaux réfléchissant et brillants sont interdits lorsque les gaines de cheminées sont posées en saillie, en pignon ou en façade .

**Antennes ou paraboles** : Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété. Lorsqu'elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage. Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à être le moins visibles de l'espace public. Elles ne peuvent être installées en façade, ni sur un balcon, visibles depuis l'espace public.

#### **1AUA 2.4.4 NIVEAU DE PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS**

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet doit favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet doit pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

### **ARTICLE.5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS**

#### **1AUA 2.5.1 AMENAGEMENT EXTERIEUR**

**Pour les opérations d'au moins quatre logements**, les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

**Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement**, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

**Les espaces libres** pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

**Le traitement des remblais** devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements supérieurs à 1 mètre, les bâches plastiques, etc. sont interdits.



### **1AUA 2.5.2 CLOTURES ET PORTAILS**

**Pour information** : La commune a délibéré favorablement pour soumettre l'édification de clôture sur l'ensemble du territoire communal à une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue et qualité urbaine vient compléter le règlement écrit.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous. Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures pleines. Pour les clôtures végétales, les essences locales sont imposées cf. palette végétale de l'OAP thématique.

La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, est interdites.

Les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies, doivent être traités en matériaux naturels (béton, pierre, enduits...).

Les parties pleines (murs, murs-bahuts) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00 mètre, exclusion faite d'une éventuelle continuité urbaine ou reconstruction des murs existants.

La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres.

Les portails et portillons seront aussi simples que possibles et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

### **1AUA 2.5.3 LES ESSENCES VEGETALES**

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue et qualité urbaine vient compléter le règlement écrit.

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées.

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

## **ARTICLE.6. STATIONNEMENTS**

### **1AUA 2.6.1 STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

En cas d'extension, de changement de destination ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

**1AUA 2.6.1 REGLES APPLICABLES PAR DESTINATION ET SOUS DESTINATION**

| Destination                                                  | Sous destination                                                                               | Règles par zones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitation</b>                                            | Logement                                                                                       | 2 places minimum par logement hors règles spécifiques aux logements locatifs sociaux.<br>1 place visiteur pour 4 logements ou 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>Par ailleurs en dessus de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher, 30% des places doivent être couvertes (cette règle ne s'appliquant pas pour les logements locatifs sociaux) |
|                                                              | Hébergement                                                                                    | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | Artisanat et commerce de détail                                                                | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération.<br>Il sera tenu compte de la localisation du projet.                                                                                                                                                                                             |
|                                                              | Restauration                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                              | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                              | Hôtel                                                                                          | 1 place par chambre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                              | Autres hébergements touristiques                                                               | 1 place par unité d'hébergement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                              | Équipements sportifs                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Entrepôt                                                                                       | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération.<br>Il sera tenu compte de la localisation du projet.                                                                                                                                                                                             |
|                                                              | Bureau                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                              | Salle de congrès et d'exposition                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

**1AUA 2.6.3 STATIONNEMENTS DES DEUX ET TROIS ROUES**

Le guide ministériel relatifs aux stationnements deux roues 2022 dans les constructions vise à informer les porteurs de projet quant aux normes relatives aux stations deux et trois roues. Ce dernier figure en annexe du PLU et vise à traduire le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022, relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

**STATIONNEMENT VELO**

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au moins 4 logements, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles avec au moins 1 emplacement par logement.

Pour toute construction neuve à destination de bureau, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les autres destinations : 1 emplacement par tranche de 2 emplacements véhicules motorisés réalisés. Le(s) emplacement(s) doit(vent) être couverts et disposer de dispositifs d'attache sécurisés.

**STATIONNEMENT DEUX ET TROIS ROUES MOTORISEES**

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au moins 4 logements, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées avec 1 place pour 4 logements.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour les deux roues motorisés, avec 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SP.

## CHAPITRE 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE.1. CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION

#### 1AUA 3.1.1 DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

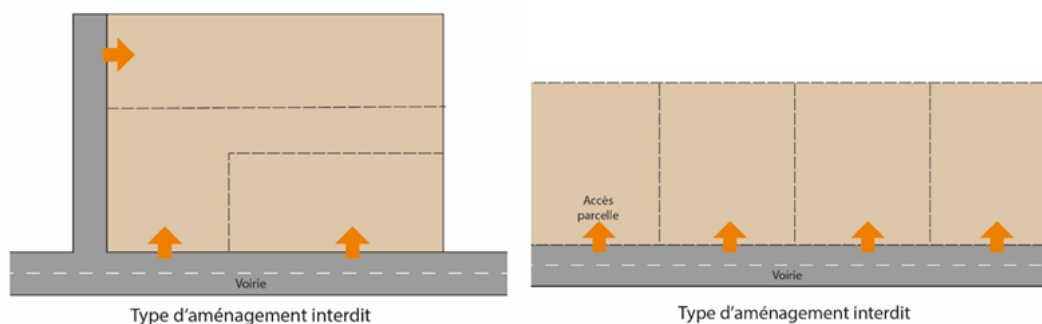
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

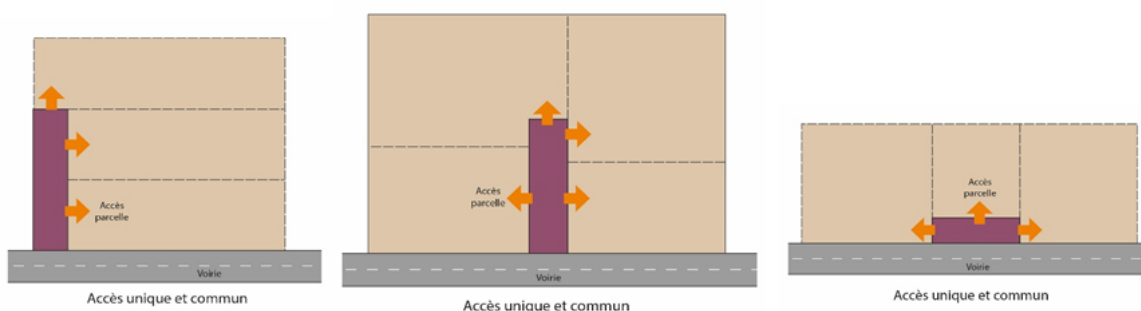
Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.



*Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.*



*Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.*

La plateforme d'accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

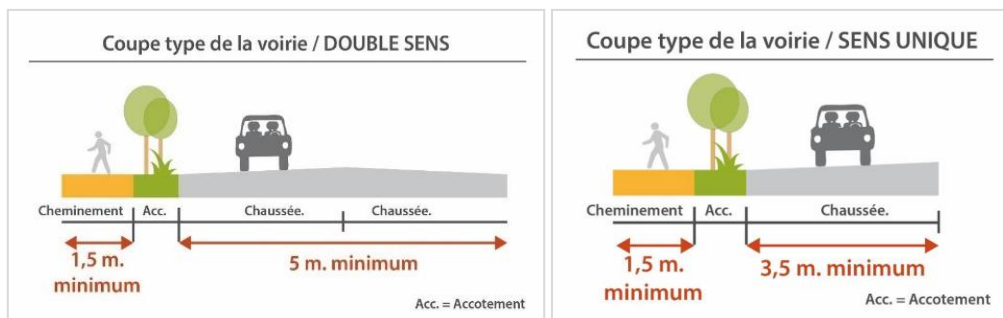
Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

### **1AUA 3.1.2 DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens. - Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique.

Pour permettre des aménagements modes doux plus conséquents, des proportions plus importantes pour ces aménagements sont autorisées.

### **1AUA 3.1.3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES CHEMINS ET SENTIERS**

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 1.50 m

## **ARTICLE.2. RESEAUX**

### **1AUA 3.2.1 DISPOSITIONS CONCERNANT L'EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 38).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

### **1AUA 3.2.2 DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT ET EAUX USEES**

**En zone d'assainissement collectif**, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées. Il respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, joint en annexe du PLU.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées et non les eaux pluviales.

**Eaux usées non domestiques** : Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

### **1AUA 3.2.3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES EAUX PLUVIALES**

Le code civil (article 640) indique que « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

Le pétitionnaire devra s'assurer de la bonne gestion des eaux pluviales de l'ensemble des surfaces artificialisées de son projet (toitures, terrasses, accès, aires de stationnement, etc.).

Il est demandé notamment de :

**Règle générale** : Gérer les eaux pluviales de son projet sur son assiette foncière, préférentiellement par infiltration si la nature du terrain le permet (perméabilité, aléas naturels...),

**Règle alternative (R151-13 du code de l'urba)** : Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article [L. 152-3](#) et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles. A défaut, un système de rétention avec débit de fuite (ou débit régulé) pourra être accepté. Cette rétention respectera les dispositions suivantes :

- le débit de fuite devra être dirigé vers un exutoire pouvant recevoir ce débit : réseau Eaux Pluviales, exutoire naturel (cours d'eau/fossé),
- une demande d'autorisation de rejet doit être faite au gestionnaire, celui-ci se réserve le droit de ne pas autoriser ce rejet s'il estime que son réseau n'est pas en capacité de recevoir un débit supplémentaire.

Dans tous les cas :

- En cas de saturation du dispositif de gestion des eaux pluviales, les eaux débordées devront être gérées sans engendrer de désordre (inondation, érosion des sols, etc.) en aval (routes, réseaux, bâtiments, etc.). Le pétitionnaire devra s'assurer de la maîtrise de ces écoulements en ayant une analyse du chemin suivi par les eaux en aval de son projet et en s'assurant de la capacité de l'exutoire final à les recevoir (autorisation du gestionnaire à obtenir).
- Les ouvrages devront respecter et être dimensionnés selon le règlement Eaux Pluviales en vigueur (cf. annexe du PLU) ou à défaut, aux préconisations du service GEPU du Pays Voironnais.
- Sur les opérations d'ensemble, une réflexion globale doit être menée afin d'optimiser au mieux la gestion des eaux pluviales dans le contexte local.
- Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages de gestion des eaux pluviales (noue, bassin, puits, etc.), doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

#### **1AUA 3.2.4 DISPOSITIONS CONCERNANT LES RESEAUX CABLES**

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

#### **1AUA 3.2.5 DISPOSITIONS CONCERNANT LES DECHETS**

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de la CAPV et en référence au règlement de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets ménagers et assimilés, ainsi qu'au tri à la source des biodéchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 1AUB – Secteur dit « Chez Christaud »**

### CHAPITRE 1. DESTINATIONS ET NATURE DE L'OCCUPATION

#### ARTICLE.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

|                                                                                                                                                                       |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Destination <b>autorisée</b>                                                                                                                                          | V |
| Destination <b>autorisée sous condition</b> . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées. | C |
| Destination <b>interdite</b>                                                                                                                                          | X |

#### 1AUB 1.1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

| Destination                                         | Sous destination                                                                               | 1AUB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                          | Logement                                                                                       | V                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                     | Hébergement                                                                                    | V                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Commerce et activités de service                    | Artisanat et commerce de détail                                                                | C : Seuls les aménagements et extensions sont autorisés à condition que leur dimension, leur nature et la fréquentation induite ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne et favoriser l'intégration paysagère                                            |
|                                                     | Restauration                                                                                   | C : Seuls les aménagements et extensions sont autorisés que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne et favoriser l'intégration paysagère                                                                                                                                                                                   |
|                                                     | Commerce de gros                                                                               | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                     | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  | C : Seuls les aménagements et extensions sont autorisés à condition que leur dimension, leur nature et la fréquentation induite ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne et favoriser l'intégration paysagère                                            |
|                                                     | Hôtels                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                     | Autre hébergement touristique                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                     | Cinéma                                                                                         | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | V                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                     | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | C : Dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site |
|                                                     | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                     | Salles d'art et de spectacles                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                     | Équipements sportifs                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                     | Lieux de culte                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                     | Autres équipements recevant du public                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



|                                                       |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole              | <b>C</b> : Seuls la mise aux normes, l'aménagement, et la réalisation d'annexes des constructions existantes sont autorisés dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité et qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne et pour assurer une bonne intégration dans le site. |
|                                                       | Exploitation forestière            | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                          | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                       | Entrepôt                           | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                       | Bureau                             | <b>V</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition  | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                       | Cuisine dédiée à la vente en ligne | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

#### **1AUB 1.1.2 LES AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS DU SOL**

|                                                                                                                                                               | <b>1AUB</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les dépôts et stockages de toute nature non liée à une activité autorisée dans la zone                                                                        | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature            | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les carrières                                                                                                                                                 | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage                                                                                             | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs                                                                              | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les parcs d'attraction                                                                                                                                        | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les ICPE soumises à autorisation                                                                                                                              | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les ICPE soumises à déclaration et enregistrement                                                                                                             | <b>C</b> :Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux. |
| Les antennes de téléphonie mobile                                                                                                                             | <b>C</b> sous réserve de présenter une intégration paysagère satisfaisante et de ne pas nuire à la vocation principale de la zone. L'intégration de type imitation d'essence végétale exotique est interdite.                                                                                                                                                                                |
| Les éoliennes                                                                                                                                                 | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les châssis et serres                                                                                                                                         | <b>C</b> : Les serres et châssis sont autorisés dans la limite de 1.80 mètres de hauteur et 25 m <sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.                                                                                                                                                                                                                                                      |

**ARTICLE.2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE****1AUB 1.2.1 MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations de construction de résidences pour personnes âgées, de résidences services et de résidences étudiantes.

Règles de calcul : les nombres décimaux s'arrondissent au chiffre supérieur pour la totalité du programme de logements

En application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, les opérations de 15 logements et plus, doivent comporter au moins 20% des logements à des logements locatifs sociaux aidés par l'Etat.

Ce pourcentage s'applique :

- soit à chaque autorisation d'urbanisme,
- soit aux opérations d'ensemble.
- En cas d'opérations mixtes, ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.

| Secteur        | Vocation principale | Modalités d'ouverture à l'urbanisation | Taux de logement sociaux minimum |
|----------------|---------------------|----------------------------------------|----------------------------------|
| Chez Christaud | Habitat             | Opération d'aménagement d'ensemble     | 20%                              |

**1AUB 1.2.2 MIXITE FONCTIONNELLE**

Non concerné

**ARTICLE.3. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CARTE D'ALEAS**

Cf. Titre 2 dispositions relatives aux risques en toutes zones

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

### ARTICLE.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait en tout point des constructions débords de toits compris.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-après.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-après sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

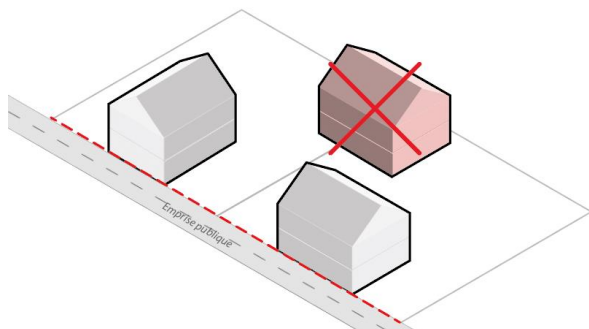
Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-avant, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Des adaptations des règles ci-après pourront être étudiées dans le cadre d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

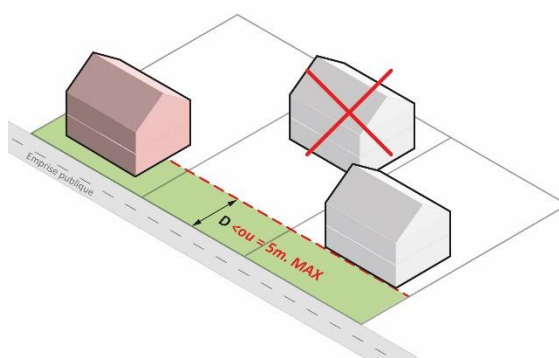
#### 1AUB 2.1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement par rapport à la voirie et au domaine public



- Soit en retrait avec un recul maximum de 5 mètres par rapport à la voie publique



Les annexes (hors garage) doivent s'implanter en poursuivant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie publique.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2 mètres, margelle comprise.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

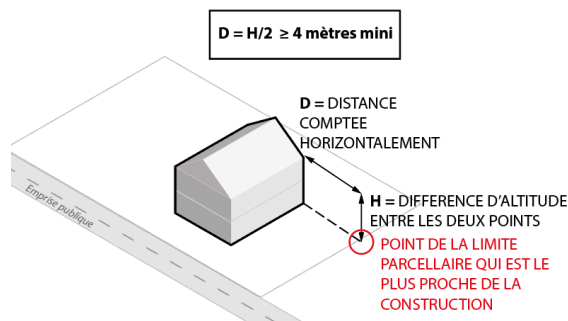
- Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les extensions ou aménagements de bâtiments existants sous réserve de ne pas aggraver le non-respect par rapport à la règle.

### 1AUB 2.1.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

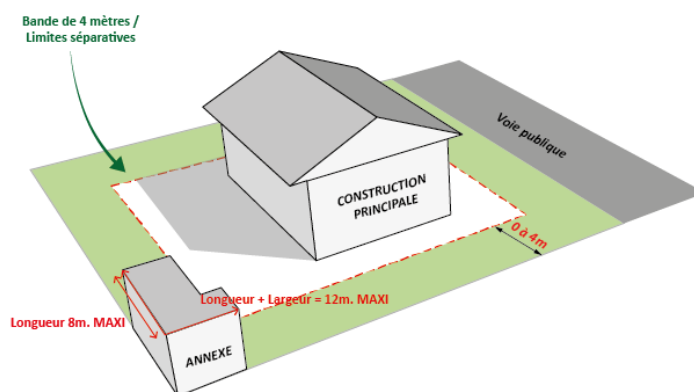
Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

**Soit sur au moins l'une des deux limites séparatives** aboutissant aux voies sans que la hauteur ne puisse excéder 4 m au faîtiage ou 3.50 m à l'acrotère en limite séparative.

**Soit en retrait** avec la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 4 mètres ( $D = H/2 \geq 4\text{m}$  mini.)



Les annexes pourront s'implanter en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative auront une façade ne dépassant pas 8 m de long et la longueur cumulée des façades mitoyennes n'excéderont pas 12 m.



Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale et ouverte sur 3 côtés.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives, margelle comprise

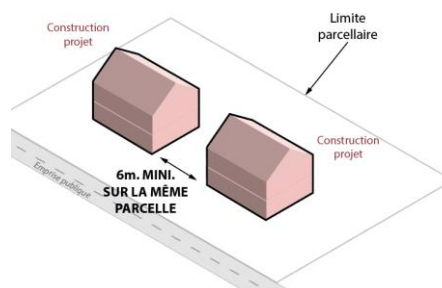
Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les extensions ou aménagements de bâtiments existants sous réserve de ne pas aggraver le non-respect par rapport à la règle.

### 1AUB 2.1.3 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En cas d'opération de division (Permis de Construire Valant Division, Permis d'Aménager, Division Parcellaire) le recul se fait sur la base de la superficie du terrain d'assiette de l'opération et non sur le lot issu de la division.

Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales doivent respecter un recul minimum de 6 mètres entre elles.



## ARTICLE.2. VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1AUB 2.2.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

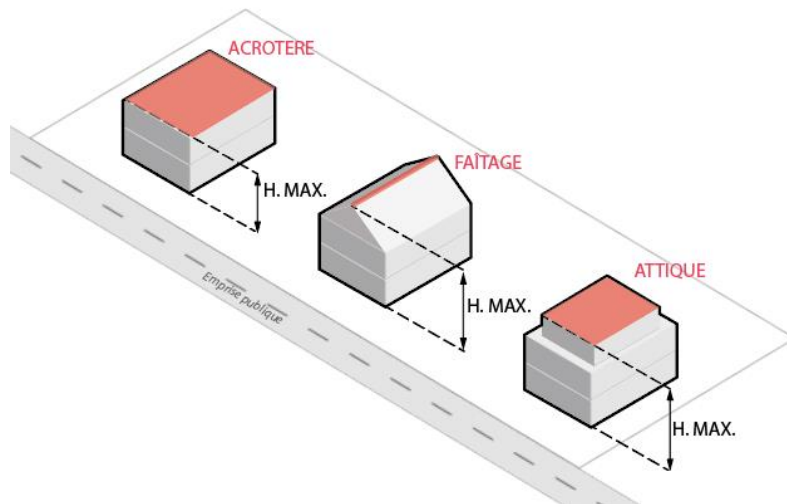
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale, en tout point de la construction.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de toitures en attique plates et comprend les installations techniques éventuelles.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Les extensions au sol des constructions existantes peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes à condition de respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone et de s'intégrer à l'environnement bâti.

| 1AUB                          |
|-------------------------------|
| 12 mètres au faîtage/ attique |
| 10 mètres à l'acrotère        |



La hauteur maximale des annexes est de 3.5 mètres.

### 1AUB 2.2.2 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.

Les modifications de pente de toiture sont interdites sauf s'il s'agit de retrouver la pente d'origine.

### 1AUB 2.2.3 PRISE EN COMPTE DU TERRAIN NATUREL

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

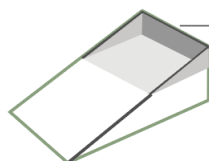
L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Lorsque la pente est supérieure à 10% les constructions nouvelles devront respecter les principes énoncés ci-dessous :

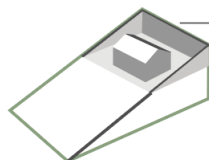
- Construction en cascade, avec succession de niveaux ou de demi niveaux suivant le degré d'inclinaison
- Construction encastrée, voire semi-enterrée
- Construction sur pilotis



**MAUVAISE ADAPTATION À LA PENTE**



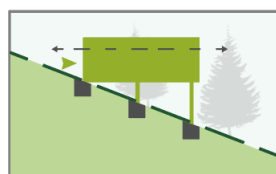
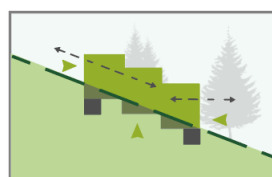
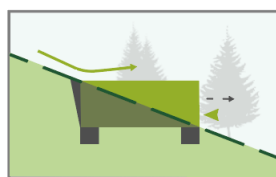
**Terrasser le terrain pour le mettre à plat**  
- Terrassement excessif  
- Création d'un mur de soutènement coûteux



**Positionner la maison à plat sur le terrain**  
- Maison dans un fond  
- Mauvaise ventilation

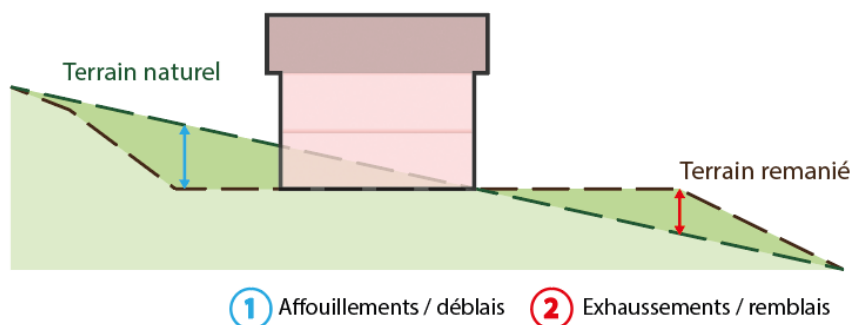


**BONNE ADAPTATION À LA PENTE : RÉDUIRE LES TERRASSEMENTS EN S'ADAPTANT A LA PENTE**



### 1AUB 2.2.4 DECAISSEMENT, REMBLAIS, DEBLAIS

- Les déblais ou remblais sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans que la création d'un talus de déblai ou remblai n'excède une hauteur de 0,80 m par rapport au terrain naturel dans les secteurs à pente inférieure ou égale à 20 %.
- Dans les secteurs à pente supérieure à 20 %, la hauteur des déblais ou remblais pourra atteindre 0,80m, à condition que le projet en démontre la nécessité.



**Murs de soutènement** : les murs de soutènement visibles seront limités à 1m de hauteur. Les talus doivent être adoucis, lissés et enherbés.

**ARTICLE.3. COEFFICIENT D’EMPRISE AU SOL ET ESPACES PERMEABLES****1AUB 2.3.1 COEFFICIENT D’EMPRISE AU SOL**

Le CES est maximal est de 0.5.

**1AUB 2.3.2 COEFFICIENT D’ESPACES PERMEABLES (CEP)**

Les espaces libres perméables de pleine-terre doivent représenter au minimum :

| 1AUB                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Le CEP minimal est de 0.20 sur les tènements inférieurs à 800 m<sup>2</sup></p> <p>Le CEP minimal est de 0.3 sur les tènements supérieurs ou égaux à 800 m<sup>2</sup> et inférieurs à 1000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Le CEP minimal est de 0.4 sur les tènements supérieurs 100 m<sup>2</sup></p> |

75 % des espaces libres perméables doivent être d’un seul tenant.

En cas de division d’un foncier bâti existant, le terrain supportant la construction doit maintenir les proratas définis ci-dessus.

**ARTICLE.4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE**

L'article R111-27 du Code de l'Urbanisme reste applicable.

**Pour information** : La commune a délibéré favorablement pour s'attacher les services d'un architecte conseil du CAUE. Il est souhaitable de le consulter le plus tôt possible dans l'avancement du projet. La commune se réserve le droit de soumettre les projets à l'architecte conseil pour avis.

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, moellons, briques creuses... ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.
- Les teintes des matériaux se référeront au nuancier disponible en mairie.

Tout projet pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La qualité architecturale satisfaisante ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Tous les éléments réalisés avec des types de matériaux d'imitation grossière ou étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

**1AUB 2.4.1 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****ASPECT DES FAÇADES**

**Les façades présenteront une expression architecturale qui reprend les ordonnancements locaux** et en respecte bien les proportions. Elles doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

**Une composition des ouvertures est attendue pour chaque façade**, ainsi qu'une cohérence d'ensemble des menuiseries (matériaux, teintes, harmonie des dispositifs). La somme des percements doit laisser prédominer les surfaces pleines de la façade.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

**Les extensions et les annexes** doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

**Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade** doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur et les teintes doivent être choisies au sein du nuancier disponible en mairie.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

#### **OUVERTURES ET MENUISERIES**

Une harmonie des teintes, des matériaux et des ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (entrée, garage, volet, fenêtres, rive). La dimension des ouvertures principales du bâtiment doit s'inscrire en cohérence avec l'environnement immédiat.

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures doit être évité.

#### **MODIFICATIONS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les constructions ou ouvrages en pierres de taille ou pierre à vue existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine et ne pas être recouverts.

**Les teintes :** Les teintes en façade et pour les éléments secondaires (encadrements de fenêtres, volets, portes, ...) utilisées en cas de réhabilitation, extension, doivent s'apparenter soit à la teinte originelle soit être sélectionnée dans le nuancier disponible en mairie, et doivent respecter l'ambiance chromatique de la rue.

**Les ouvertures :** Les nouvelles ouvertures doivent présenter une unité en termes d'aspect d'encadrement (matériau et couleur).

L'aspect des matériaux utilisés lors de nouvelles ouvertures doit s'apparenter à celui des ouvertures existantes.

Même en cas d'installation de volets roulants, les volets à battants doivent être conservés s'ils existent.

Lors de la réhabilitation d'une porte de type grange, il est interdit de murer entièrement l'ouverture existante et il est obligatoire de conserver l'encadrement originel.

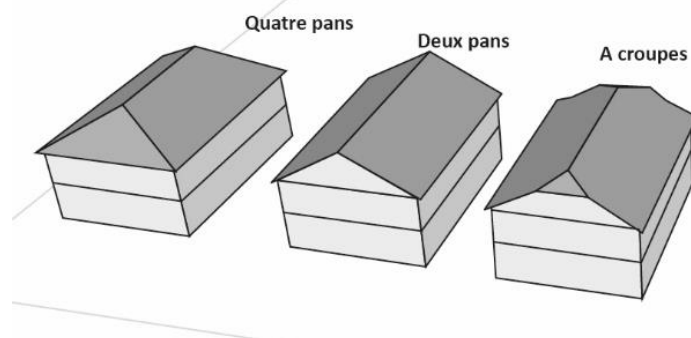
#### **1AUB 2.4.2 ASPECT EXTERIEUR DES TOITURES**

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile de couleur choisie parmi les camaïeux de rouges à bruns. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

En cas de toitures à pans, la toiture de la construction principale devra comporter deux pans minimum, avec une pente minimale de 50%.

Pour les nouvelles constructions (hors couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés) :

- les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à croupes.



- les types de toiture interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus et notamment : un pan, trois pans, à la mansart, ...



### **FORMES ET VOLUME DES TOITURES**

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

**Le couronnement des immeubles** devra toujours être traité de manière à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que la souche de cheminée et de ventilation, les cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, les locaux techniques, les panneaux solaires, etc.

**Dans le cas de toitures à pans**, les dépassées de toiture sont obligatoires sur l'ensemble de la toiture. Elles seront d'au moins 0,60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur de chaque mur sauf en cas de constructions accolées.

Les toitures doivent couvrir l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...).

**Dans le cas de réalisation de toitures terrasses**, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés sauf en cas d'implantation de panneaux solaires.

**Les toitures terrasses non végétalisées** ne sont autorisées que dans la limite de 15% maximum de la surface au sol du bâtiment.

### **ANNEXES - FORMES ET VOLUMES**

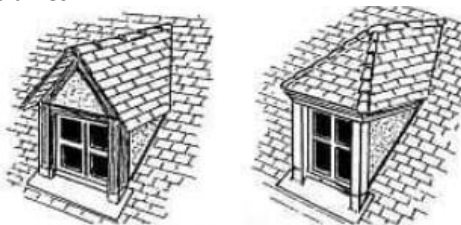
La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>. Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- soit pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>,
- soit lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

### **OUVERTURES DES TOITURES :**

**Les lucarnes** sont autorisées sous réserve que leur nombre et leurs dimensions soient en rapport de proportion avec la construction. Leur largeur hors murs devra être limitée à 1.20 mètres et leur forme sera en bâtière (à deux pans) ou en croupe (à trois pans) avec des joues plaines.



Lucarne en bâtière dite jacobine à deux pans et lucarne à croupe en trois pans  
La création de lucarnes n'est pas considérée comme une création de volumes.

### **MODIFICATIONS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

La forme de tuile et la couleur utilisées lors de réhabilitation, extension, doivent avoir l'aspect des matériaux traditionnels utilisés pour la construction existante.

Réfection des toitures pour les constructions existantes :

- Lors de réfections de toitures ces dernières seront conservées dans leurs caractéristiques d'origine, les changements de pentes et de formes trop importantes ne seront pas autorisés.
- En cas de surélévation, la pente de toit sera égale par rapport à la construction d'origine.

### **1AUB 2.4.3 ELEMENTS TECHNIQUES**

Les installations techniques telles que les antenne-relais de téléphonie mobile, éoliennes domestiques, antennes paraboliques, citernes à combustible, cellules de production photovoltaïque ou tout autre dispositif similaire ainsi qu'accessoire d'exploitation ou de maintenance et équipement technique associé, ...

Doivent être implantées avec la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment mais aussi des vues depuis les espaces environnants.

Les éléments techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

**Panneaux solaires** : Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

Les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient le moins perceptible depuis le domaine public et le grand paysage.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

**Citernes** : Les citernes d'hydrocarbures ou permettant le stockage des sources d'énergie renouvelable (bioéthanol, ...) doivent être enterrées ou intégrées au bâtiment.

**Cuves de récupération des eaux de pluie** : Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être soit, enterrées, soient installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou bien masquées depuis l'espace public par un aménagement paysager. Le trop plein doit être raccordé.

**Boîtiers et coffrets** : Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

**Sources de production** : Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

**Gaines de cheminées** : Les types de matériaux réfléchissant et brillants sont interdits lorsque les gaines de cheminées sont posées en saillie, en pignon ou en façade .

**Antennes ou paraboles** : Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété. Lorsqu'elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage. Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à être le moins visibles de l'espace public. Elles ne peuvent être installées en façade, ni sur un balcon, visibles depuis l'espace public.

### **1AUB 2.4.4 NIVEAU DE PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS**

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet doit favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet doit pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

**ARTICLE.5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS****1AUB 2.5.1 AMENAGEMENT EXTERIEUR**

**Pour les opérations d'au moins quatre logements**, les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

**Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement**, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

**Les espaces libres** pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

**Le traitement des remblais** devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements supérieurs à 1 mètre, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

**1AUB 2.5.2 CLOTURES ET PORTAILS**

**Pour information** : La commune a délibéré favorablement pour soumettre l'édification de clôture sur l'ensemble du territoire communal à une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue et qualité urbaine vient compléter le règlement écrit.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous. Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures pleines. Pour les clôtures végétales, les essences locales sont imposées cf. palette végétale de l'OAP thématique.

La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, est interdites.

Les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies, doivent être traités en matériaux naturels (béton, pierre, enduits...).

Les parties pleines (murs, murs-bahuts) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00 mètre, exclusion faite d'une éventuelle continuité urbaine ou reconstruction des murs existants.

La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres.

Les portails et portillons seront aussi simples que possibles et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

**1AUB 2.5.3 LES ESSENCES VEGETALES**

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue et qualité urbaine vient compléter le règlement écrit.

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées.

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

## ARTICLE.6. STATIONNEMENTS

### 1AUB 2.6.1 STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

En cas d'extension, de changement de destination ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

### 1AUB 2.6.1 REGLES APPLICABLES PAR DESTINATION ET SOUS DESTINATION

| Destination                                           | Sous destination                                                                               | Règles par zones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                            | Logement                                                                                       | 2 places minimum par logement hors règles spécifiques aux logements locatifs sociaux.<br><br>1 place visiteur pour 4 logements ou 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br><br>Par ailleurs en dessus de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher, 30% des places doivent être couvertes (cette règle ne s'appliquant pas pour les logements locatifs sociaux) |
|                                                       | Hébergement                                                                                    | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                                | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération. Il sera tenu compte de la localisation du projet.                                                                                                                                                                                                        |
|                                                       | Restauration                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Hôtel                                                                                          | 1 place par chambre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                       | Autres hébergements touristiques                                                               | 1 place par unité d'hébergement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Équipements sportifs                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Entrepôt                                                                                       | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération. Il sera tenu compte de la localisation du projet.                                                                                                                                                                                                        |
|                                                       | Bureau                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Salle de congrès et d'exposition                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

**1AUB 2.6.3 STATIONNEMENTS DES DEUX ET TROIS ROUES**

Le guide ministériel relatifs aux stationnements deux roues 2022 dans les constructions vise à informer les porteurs de projet quant aux normes relatives aux stations deux et trois roues. Ce dernier figure en annexe du PLU et vise à traduire le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022, relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

**STATIONNEMENT VELO**

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au moins 4 logements, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles avec au moins 1 emplacement par logement.

Pour toute construction neuve à destination de bureau, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les autres destinations : 1 emplacement par tranche de 2 emplacements véhicules motorisés réalisés. Le(s) emplacement(s) doit(vent) être couverts et disposer de dispositifs d'attache sécurisés.

**STATIONNEMENT DEUX ET TROIS ROUES MOTORISES**

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au moins 4 logements, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées avec 1 place pour 4 logements.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour les deux roues motorisés, avec 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SP.

## CHAPITRE 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE.1. CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION

#### 1AUB 3.1.1 DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

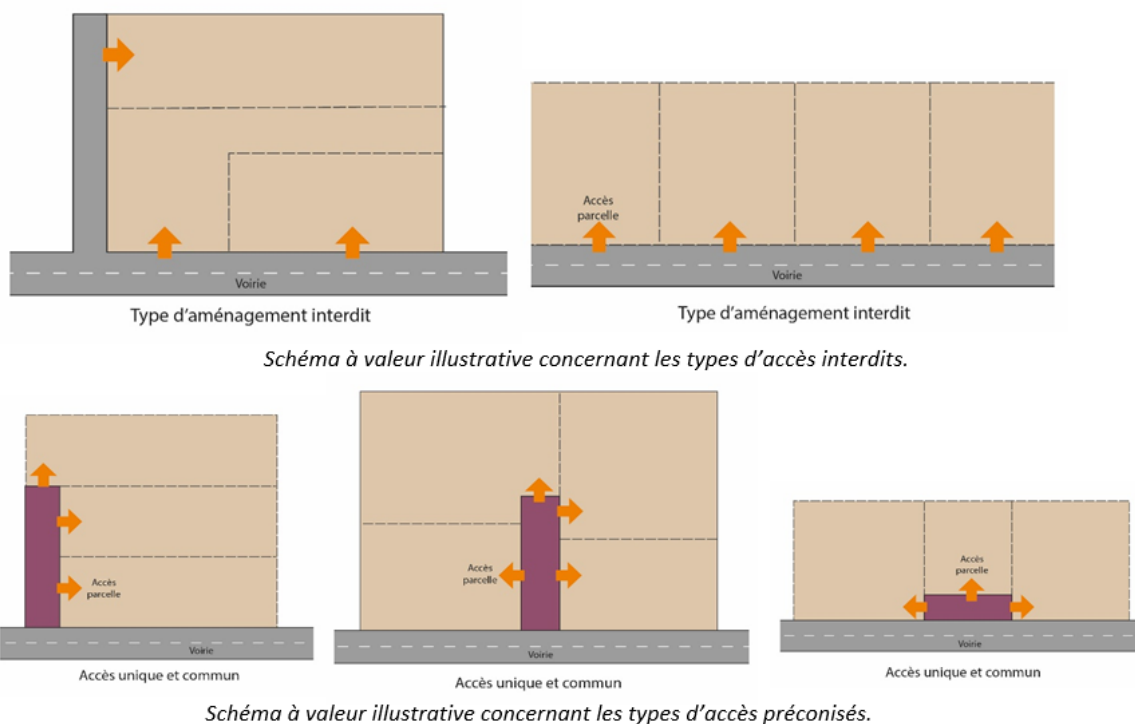
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.



La plateforme d'accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

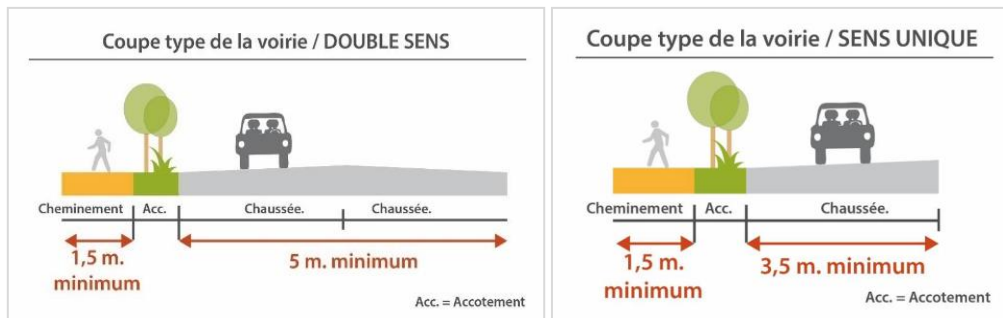
Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

### **1AUB 3.1.2 DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens. - Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique.

Pour permettre des aménagements modes doux plus conséquents, des proportions plus importantes pour ces aménagements sont autorisées.

### **1AUB 3.1.3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES CHEMINS ET SENTIERS**

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 1.50 m

## **ARTICLE.2. RESEAUX**

### **1AUB 3.2.1 DISPOSITIONS CONCERNANT L'EAU POTABLE**

Cf. Titre 3 – chapitre 3 - dispositions communes aux zones

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 38).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

### **1AUB 3.2.2 DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT ET EAUX USEES**

**En zone d'assainissement collectif**, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées. Il respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, joint en annexe du PLU.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées et non les eaux pluviales.

**Eaux usées non domestiques** : Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

### **1AUB 3.2.3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES EAUX PLUVIALES**

Tout projet doit prendre en compte les dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales et de son règlement, joints en annexe du PLU.

Le déversement des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être privilégiée pour l'évacuation de la totalité des volumes générés par tout nouveau projet.

Si l'infiltration est insuffisante, l'excédent sera stocké sur l'unité foncière et le débit de fuite sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (noue, fossé, cours d'eau, mare). En cas d'impossibilité de rejet au milieu naturel, et sous certaines conditions, les eaux excédentaires pourront être dirigées au réseau d'eau pluviale ou unitaire.

### **1AUB 3.2.4 DISPOSITIONS CONCERNANT LES RESEAUX CABLES**

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

### **1AUB 3.2.5 DISPOSITIONS CONCERNANT LES DECHETS**

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de la CAPV et en référence au règlement de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets ménagers et assimilés, ainsi qu'au tri à la source des biodéchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.



## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 1AUC – Secteur de « la Courriaz »**

### **CHAPITRE 1. DESTINATIONS ET NATURE DE L'OCCUPATION**

#### **ARTICLE.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS**

|                                                                                                                                                                       |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Destination <b>autorisée</b>                                                                                                                                          | <b>V</b> |
| Destination <b>autorisée sous condition</b> . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées. | <b>C</b> |
| Destination <b>interdite</b>                                                                                                                                          | <b>X</b> |

#### **1AUC 1.1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

| Destination                                         | Sous destination                                                                               | 1AUC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                          | Logement                                                                                       | <b>V</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                     | Hébergement                                                                                    | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Commerce et activités de service                    | Artisanat et commerce de détail                                                                | <b>C</b> : Dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site |
|                                                     | Restauration                                                                                   | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                     | Commerce de gros                                                                               | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                     | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                     | Hôtels                                                                                         | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                     | Autre hébergement touristique                                                                  | <b>C</b> : Dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site |
|                                                     | Cinéma                                                                                         | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                     | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | <b>V</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                     | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                     | Salles d'art et de spectacles                                                                  | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                     | Équipements sportifs                                                                           | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                     | Lieux de culte                                                                                 | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                     | Autres équipements recevant du public                                                          | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                       |                                    |                                                                   |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole              | X                                                                 |
|                                                       | Exploitation forestière            | X                                                                 |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                          | X                                                                 |
|                                                       | Entrepôt                           | X                                                                 |
|                                                       | Bureau                             | C : A condition d'être lié à une activité autorisée dans la zone. |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition  | X                                                                 |
|                                                       | Cuisine dédiée à la vente en ligne | X                                                                 |

### 1AUC 1.1.2 LES AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS DU SOL

|                                                                                                                                                               | 1AUC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les dépôts et stockages de toute nature non liée à une activité autorisée dans la zone                                                                        | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature            | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les carrières                                                                                                                                                 | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage                                                                                             | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs                                                                              | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les parcs d'attraction                                                                                                                                        | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les ICPE soumises à autorisation                                                                                                                              | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les ICPE soumises à déclaration et enregistrement                                                                                                             | C :Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux. |
| Les antennes de téléphonie mobile                                                                                                                             | C sous réserve de présenter une intégration paysagère satisfaisante et de ne pas nuire à la vocation principale de la zone. L'intégration de type imitation d'essence végétale exotique est interdite.                                                                                                                                                                                |
| Les éoliennes                                                                                                                                                 | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les châssis et serres                                                                                                                                         | Les serres et châssis sont autorisés dans la limite de 1.80 mètres de hauteur et 25 m² d'emprise au sol maximum.                                                                                                                                                                                                                                                                      |

**ARTICLE.2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE****1AUC 1.2.1 MIXITE SOCIALE DANS L’HABITAT**

Ces dispositions ne s’appliquent pas aux opérations de construction de résidences pour personnes âgées, de résidences services et de résidences étudiantes.

Règles de calcul : les nombres décimaux s’arrondissent au chiffre supérieur pour la totalité du programme de logements

En application de l’article L 151-15 du Code de l’Urbanisme, les opérations de 15 logements et plus, doivent comporter au moins 20% des logements à des logements locatifs sociaux aidés par l'Etat.

Ce pourcentage s'applique :

- soit à chaque autorisation d'urbanisme,
- soit aux opérations d'ensemble.
- En cas d’opérations mixtes, ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.

| Secteur     | Vocation principale | Modalités d’ouverture à l’urbanisation | Taux de logement sociaux minimum |
|-------------|---------------------|----------------------------------------|----------------------------------|
| La Courriaz | Habitat             | Opération d’aménagement d’ensemble     | 20%                              |

**1AUC 1.2.2 MIXITE FONCTIONNELLE**

Non concerné

**ARTICLE.3. DISPOSITION RELATIVES A LA CARTE D’ALEAS**

Cf. Titre 2 dispositions relatives aux risques en toutes zones

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

### ARTICLE.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait en tout point des constructions, débords de toits compris.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-après.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-après sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

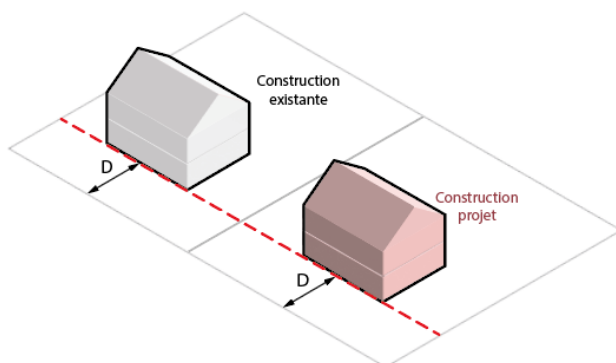
Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-avant, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Des adaptations des règles ci-après pourront être étudiées dans le cadre d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

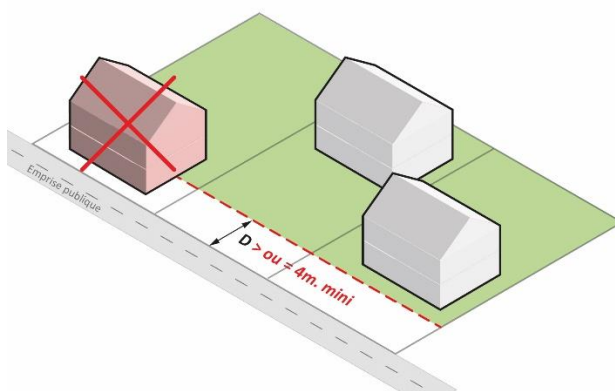
#### 1AUC 2.1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

Soit selon le même recul que construction similaire sur tènement limitrophe



Soit selon un recul minimum de 4m



Les annexes doivent s'implanter en poursuivant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie publique.

Les garages s'implantent selon le même alignement que la constructions principale.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2 mètres, margelle comprise.

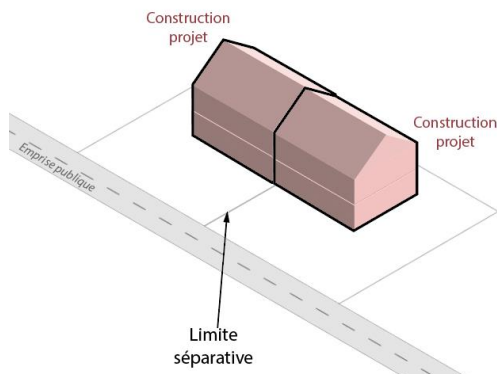
Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les extensions ou aménagements de bâtiments existants sous réserve de ne pas aggraver le non-respect par rapport à la règle.

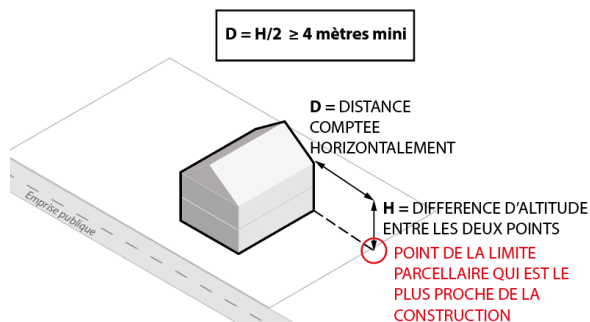
### 1AUC 2.1.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

**Soit en limite séparative** lorsque des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement (projet mitoyen),

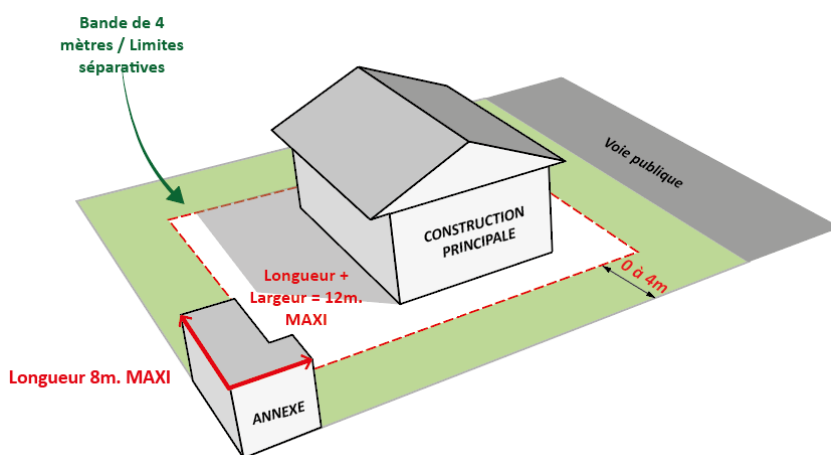


**Soit en retrait** avec la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 4 mètres ( $D = H/2 \geq 4\text{m mini.}$ )



Les annexes pourront s'implanter en limite séparative dans le respect des règles ci-contre.

Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative auront une façade ne dépassant pas 8 m de long et la longueur cumulée des façades mitoyennes n'excéderont pas 12 m.



Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale et ouverte sur 3 côtés.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2 mètres margelle comprise

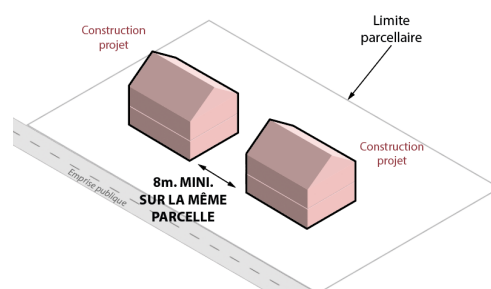
Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les extensions ou aménagements de bâtiments existants sous réserve de ne pas aggraver le non-respect par rapport à la règle.

### 1AUC 2.1.3 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En cas d'opération de division (Permis de Construire Valant Division, Permis d'Aménager, Division Parcelaire) le recul se fait sur la base de la superficie du terrain d'assiette de l'opération et non sur le lot issu de la division.

**En zone UC**, si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales doivent respecter un recul minimum de 8 mètres entre elles.



## ARTICLE.2. VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1AUC 2.2.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

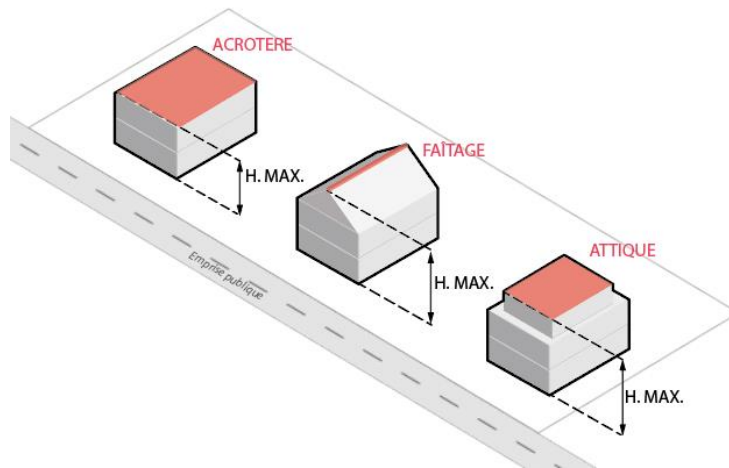
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale, en tout point de la construction.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de toitures en attique plates et comprend les installations techniques éventuelles.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Les extensions au sol des constructions existantes peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes à condition de respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone et de s'intégrer à l'environnement bâti.

| 1AUC                                                     |
|----------------------------------------------------------|
| 10 mètres au faîtage/ attique et 8,5 mètres à l'acrotère |
| La hauteur maximale des annexes est de 3,5 mètres        |



### 1AUC 2.2.2 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.

Les étages en attiques doivent représenter une proportion comprise de 40% à 50% de la projection au sol de la surface totale de l'étage inférieur et présenter un retrait sur au moins deux des façades de la construction.

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 20 mètres de longueur doivent proposer des éléments architecturaux soit en façade (couleurs, aspects, ...) permettant de rythmer la façade soit être décomposées en plusieurs volumes, de hauteur et de recul différenciés.

### 1AUC 2.2.3 PRISE EN COMPTE DU TERRAIN NATUREL

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

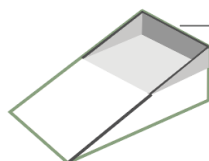
L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Lorsque la pente est supérieure à 10% les constructions nouvelles devront respecter les principes énoncés ci-dessous :

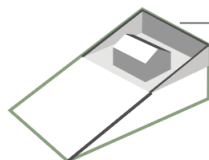
- Construction en cascade, avec succession de niveaux ou de demi niveaux suivant le degré d'inclinaison
- Construction encastrée, voire semi-enterrée
- Construction sur pilotis



**MAUVAISE ADAPTATION À LA PENTE**



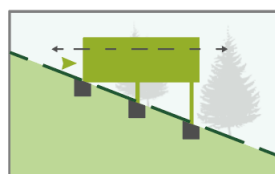
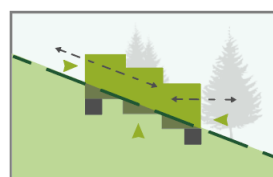
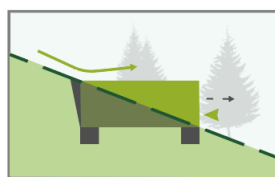
**Terrasser le terrain pour le mettre à plat**  
- Terrassement excessif  
- Création d'un mur de soutènement coûteux



**Positionner la maison à plat sur le terrain**  
- Maison dans un fond  
- Mauvaise ventilation

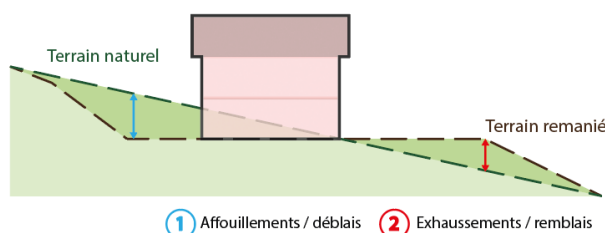


**BONNE ADAPTATION À LA PENTE : RÉDUIRE LES TERRASSEMENTS EN S'ADAPTANT A LA PENTE**



### 1AUC 2.2.4 DECAISSEMENT, REMBLAIS, DEBLAIS

- Les déblais ou remblais sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans que la création d'un talus de déblai ou remblai n'excède une hauteur de 0,80 m par rapport au terrain naturel dans les secteurs à pente inférieure ou égale à 20 %.
- Dans les secteurs à pente supérieure à 20 %, la hauteur des déblais ou remblais pourra atteindre 0,80m, à condition que le projet en démontre la nécessité.



**Murs de soutènement** : les murs de soutènement visibles seront limités à 1m de hauteur. Les talus doivent être adoucis, lissés et enherbés.

**ARTICLE.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL ET ESPACES PERMEABLES****1AUC 2.3.1 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol est de 0.40

**1AUC 2.3.2 COEFFICIENT D'ESPACES PERMEABLES**

Les espaces libres perméables de pleine-terre doivent représenter au minimum : 0.45

75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

En cas de division d'un foncier bâti existant, le terrain supportant la construction doit maintenir les proratas définis ci-dessus.

**ARTICLE.4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE**

L'article R111-27 du Code de l'Urbanisme reste applicable.

**Pour information :** La commune a délibéré favorablement pour s'attacher les services d'un architecte conseil du CAUE. Il est souhaitable de le consulter le plus tôt possible dans l'avancement du projet. La commune se réserve le droit de soumettre les projets à l'architecte conseil pour avis.

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, moellons, briques creuses... ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.
- Les teintes des matériaux se référeront au nuancier disponible en mairie.

Tout projet pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La qualité architecturale satisfaisante ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Tous les éléments réalisés avec des types de matériaux d'imitation grossière ou étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

**1AUC 2.4.1 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****ASPECT DES FAÇADES**

**Les façades présenteront une expression architecturale qui reprend les ordonnancements locaux** et en respecte bien les proportions. Elles doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

**Une composition des ouvertures est attendue pour chaque façade**, ainsi qu'une cohérence d'ensemble des menuiseries (matériaux, teintes, harmonie des dispositifs). La somme des percements doit laisser prédominer les surfaces pleines de la façade.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

**Les extensions et les annexes** doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.



**Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade** doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur et les teintes doivent être choisies au sein du nuancier disponible en mairie.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

#### **OUVERTURES ET MENUISERIES**

Une harmonie des teintes, des matériaux et des ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (entrée, garage, volet, fenêtres, rive). La dimension des ouvertures principales du bâtiment doit s'inscrire en cohérence avec l'environnement immédiat.

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures doit être évité.

#### **MODIFICATIONS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les constructions ou ouvrages en pierres de taille ou pierre à vue existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine et ne pas être recouverts.

**Les teintes :** Les teintes en façade et pour les éléments secondaires (encadrements de fenêtres, volets, portes, ...) utilisées en cas de réhabilitation, extension, doivent s'apparenter soit à la teinte originelle soit être sélectionnée dans le nuancier disponible en mairie, et doivent respecter l'ambiance chromatique de la rue.

**Les ouvertures :** Les nouvelles ouvertures doivent présenter une unité en termes d'aspect d'encadrement (matériau et couleur).

L'aspect des matériaux utilisés lors de nouvelles ouvertures doit s'apparenter à celui des ouvertures existantes.

Même en cas d'installation de volets roulants, les volets à battants doivent être conservés s'ils existent.

Lors de la réhabilitation d'une porte de type grange, il est interdit de murer entièrement l'ouverture existante et il est obligatoire de conserver l'encadrement originel.

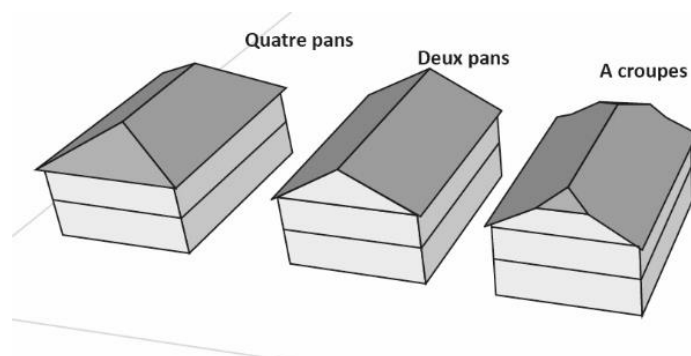
#### **1AUC 2.4.2 ASPECT EXTERIEUR DES TOITURES**

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile de couleur choisie parmi les camaïeux de rouges à bruns. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

En cas de toitures à pans, la toiture de la construction principale devra comporter deux pans minimum, avec une pente minimale de 50%.

Pour les nouvelles constructions (hors couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés) :

- les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à croupes.



- les types de toiture interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus et notamment : un pan, trois pans, à la mansart, ...

### **FORMES ET VOLUME DES TOITURES**

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

**Le couronnement des immeubles** devra toujours être traité de manière à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que la souche de cheminée et de ventilation, les cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, les locaux techniques, les panneaux solaires, etc.

**Dans le cas de toitures à pans**, les dépassées de toiture sont obligatoires sur l'ensemble de la toiture. Elles seront d'au moins 0,60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur de chaque mur sauf en cas de constructions accolées.

Les toitures doivent couvrir l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...).

**Dans le cas de réalisation de toitures terrasses**, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés sauf en cas d'implantation de panneaux solaires.

**Les toitures terrasses non végétalisées** ne sont autorisées que dans la limite de 15% maximum de la surface au sol du bâtiment.

### **ANNEXES - FORMES ET VOLUMES**

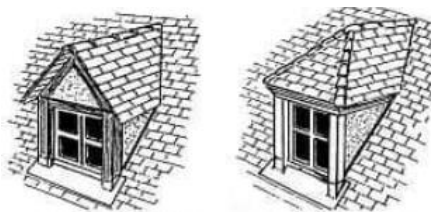
La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>. Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- soit pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>,
- soit lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

### **OUVERTURES DES TOITURES :**

**Les lucarnes** sont autorisées sous réserve que leur nombre et leurs dimensions soient en rapport de proportion avec la construction. Leur largeur hors murs devra être limitée à 1.20 mètres et leur forme sera en bâtière (à deux pans) ou en croupe (à trois pans) avec des joues plaines.



Lucarne en bâtière dite jacobine à deux pans et lucarne à croupe en trois pans

La création de lucarnes n'est pas considérée comme une création de volumes.

### **MODIFICATIONS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

La forme de tuile et la couleur utilisées lors de réhabilitation, extension, doivent avoir l'aspect des matériaux traditionnels utilisés pour la construction existante.

Réfection des toitures pour les constructions existantes :

- Lors de réfections de toitures ces dernières seront conservées dans leurs caractéristiques d'origine, les changements de pentes et de formes trop importantes ne seront pas autorisés.
- En cas de surélévation, la pente de toit sera égale par rapport à la construction d'origine.

### **1AUC 2.4.3 ELEMENTS TECHNIQUES**

Les installations techniques telles que les antenne-relais de téléphonie mobile, éoliennes domestiques, antennes paraboliques, citernes à combustible, cellules de production photovoltaïque ou tout autre dispositif similaire ainsi qu'accessoire d'exploitation ou de maintenance et équipement technique associé, ...

Doivent être implantées avec la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment mais aussi des vues depuis les espaces environnants.

Les éléments techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

**Panneaux solaires :** Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

Les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient le moins perceptible depuis le domaine public et le grand paysage.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

**Citernes :** Les citernes d'hydrocarbures ou permettant le stockage des sources d'énergie renouvelable (bioéthanol, ...) doivent être enterrées ou intégrées au bâtiment.

**Cuves de récupération des eaux de pluie :** Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être soit, enterrées, soient installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou bien masquées depuis l'espace public par un aménagement paysager. Le trop plein doit être raccordé.

**Boîtiers et coffrets :** Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

**Sources de production :** Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

**Gaines de cheminées :** Les types de matériaux réfléchissant et brillants sont interdits lorsque les gaines de cheminées sont posées en saillie, en pignon ou en façade .

**Antennes ou paraboles :** Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété. Lorsqu'elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage. Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à être le moins visibles de l'espace public. Elles ne peuvent être installées en façade, ni sur un balcon, visibles depuis l'espace public.

### **1AUC 2.4.4 NIVEAU DE PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS**

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet doit favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet doit pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

## ARTICLE.5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS

### 1AUC 2.5.1 AMENAGEMENT EXTERIEUR

**Pour les opérations d'au moins quatre logements**, les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

**Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement**, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

**Les espaces libres** pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

**Le traitement des remblais** devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements supérieurs à 1 mètre, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

### 1AUC 2.5.2 CLOTURES ET PORTAILS

**Pour information** : La commune a délibéré favorablement pour soumettre l'édification de clôture sur l'ensemble du territoire communal à une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue et qualité urbaine vient compléter le règlement écrit.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous. Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures pleines. Pour les clôtures végétales, les essences locales sont imposées cf. palette végétale de l'OAP thématique.

La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, est interdites.

Les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies, doivent être traités en matériaux naturels (béton, pierre, enduits...).

Les parties pleines (murs, murs-bahuts) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00 mètre, exclusion faite d'une éventuelle continuité urbaine ou reconstruction des murs existants.

La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres.

Les portails et portillons seront aussi simples que possibles et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

### **1AUC 2.5.3 LES ESSENCES VEGETALES**

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue et qualité urbaine vient compléter le règlement écrit.

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées.

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

## **ARTICLE.6. STATIONNEMENTS**

### **1AUC 2.6.1 STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

En cas d'extension, de changement de destination ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

### **1AUC 2.6.2 REGLES APPLICABLES PAR DESTINATION ET SOUS DESTINATION**

| Destination                                         | Sous destination                                                                               | Règles                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                          | Logement                                                                                       | 2 places minimum par logements hors règles spécifiques relatives aux logements locatifs sociaux.<br>1 place visiteur pour 4 logements ou 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>Par ailleurs en dessus de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher, 30% des places doivent être couvertes (cette règle ne s'appliquant pas pour les logements locatifs sociaux) |
|                                                     | Hébergement                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Commerce et activités de service                    | Artisanat et commerce de détail                                                                | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                     | Restauration                                                                                   | Non concerné                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                     | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                     | Hôtel                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                     | Autres hébergements touristiques                                                               | 1 place par chambre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                     | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                     | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                     | Salles d'art et de spectacles                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                     | Équipements sportifs                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                     | Autres équipements recevant du public                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

**1AUC 2.6.3 STATIONNEMENTS DES DEUX ET TROIS ROUES**

Le guide ministériel relatifs aux stationnements deux roues 2022 dans les constructions vise à informer les porteurs de projet quant aux normes relatives aux stations deux et trois roues. Ce dernier figure en annexe du PLU et vise à traduire le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022, relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

**STATIONNEMENT VELO**

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au moins 4 logements, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles avec au moins 1 emplacement par logement.

Pour toute construction neuve à destination de bureau, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les autres destinations : 1 emplacement par tranche de 2 emplacements véhicules motorisés réalisés. Le(s) emplacement(s) doit(vent) être couverts et disposer de dispositifs d'attache sécurisés.

**STATIONNEMENT DEUX ET TROIS ROUES MOTORISES**

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au moins 4 logements, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées avec 1 place pour 4 logements.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour les deux roues motorisés, avec 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SP.

## CHAPITRE 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE.1. CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION

#### 1AUC 3.1.1 DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

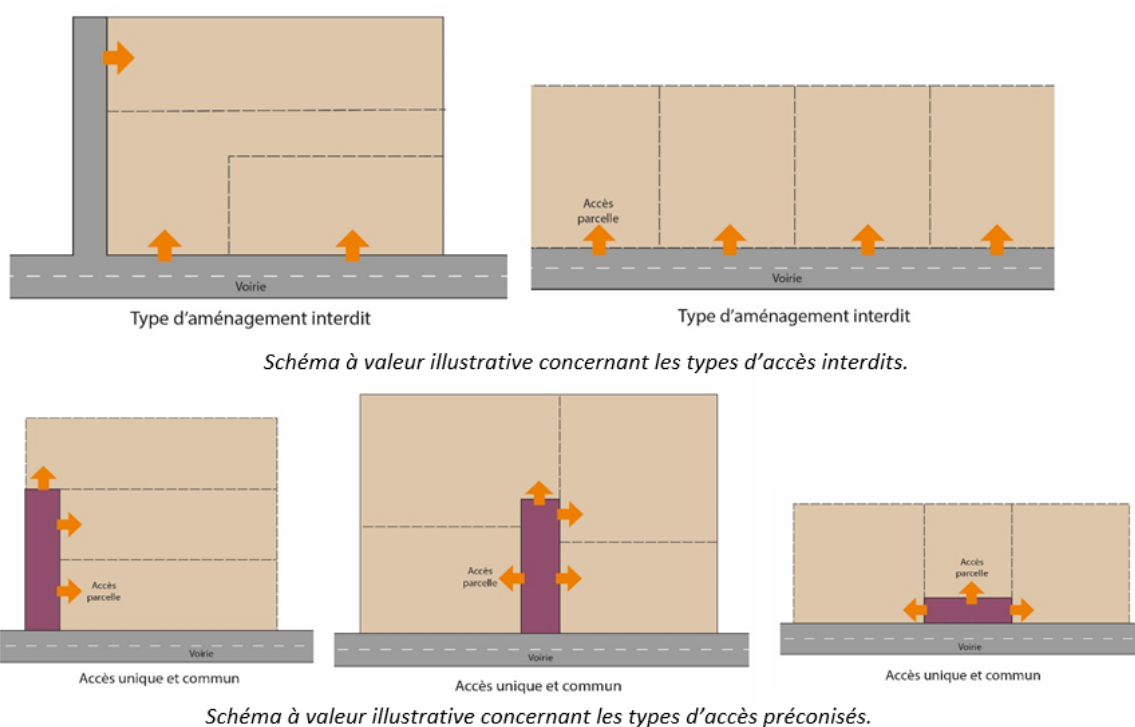
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.



La plateforme d'accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

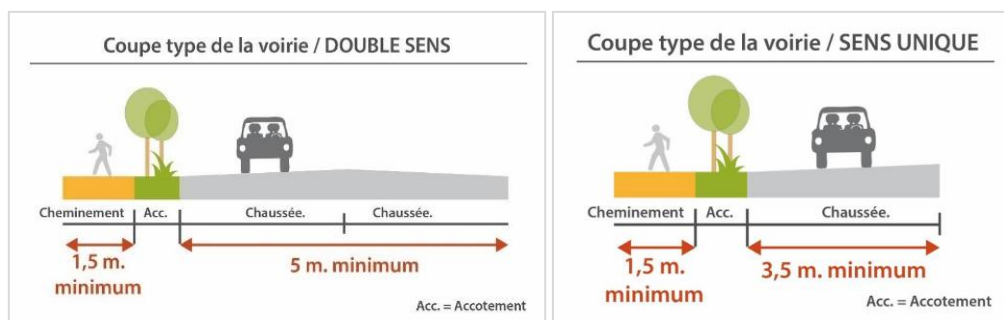
Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

### **1AUC 3.1.2 DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens. - Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique.

Pour permettre des aménagements modes doux plus conséquents, des proportions plus importantes pour ces aménagements sont autorisées.

### **1AUC 3.1.3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES CHEMINS ET SENTIERS**

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 1.50 m

## **ARTICLE.2. RESEAUX**

### **1AUC 3.2.1 DISPOSITIONS CONCERNANT L'EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 38).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.



**1AUC 3.2.2 DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT ET EAUX USEES**

**En zone d'assainissement collectif**, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées. Il respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, joint en annexe du PLU.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées et non les eaux pluviales.

**Eaux usées non domestiques** : Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

**1AUC 3.2.3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES EAUX PLUVIALES**

Le code civil (article 640) indique que « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

Le pétitionnaire devra s'assurer de la bonne gestion des eaux pluviales de l'ensemble des surfaces artificialisées de son projet (toitures, terrasses, accès, aires de stationnement, etc.).

Il est demandé notamment de :

**Règle générale** : Gérer les eaux pluviales de son projet sur son assiette foncière, préférentiellement par infiltration si la nature du terrain le permet (perméabilité, aléas naturels...),

**Règle alternative (R151-13 du code de l'urbanisme)** : Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article [L. 152-3](#) et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles. A défaut, un système de rétention avec débit de fuite (ou débit régulé) pourra être accepté. Cette rétention respectera les dispositions suivantes :

- le débit de fuite devra être dirigé vers un exutoire pouvant recevoir ce débit : réseau Eaux Pluviales, exutoire naturel (cours d'eau/fossé),
- une demande d'autorisation de rejet doit être faite au gestionnaire, celui-ci se réserve le droit de ne pas autoriser ce rejet s'il estime que son réseau n'est pas en capacité de recevoir un débit supplémentaire.

Dans tous les cas :

- En cas de saturation du dispositif de gestion des eaux pluviales, les eaux débordées devront être gérées sans engendrer de désordre (inondation, érosion des sols, etc.) en aval (routes, réseaux, bâtiments, etc.). Le pétitionnaire devra s'assurer de la maîtrise de ces écoulements en ayant une analyse du chemin suivi par les eaux en aval de son projet et en s'assurant de la capacité de l'exutoire final à les recevoir (autorisation du gestionnaire à obtenir).
- Les ouvrages devront respecter et être dimensionnés selon le règlement Eaux Pluviales en vigueur (cf. annexe du PLU) ou à défaut, aux préconisations du service GEPU du Pays Voironnais.
- Sur les opérations d'ensemble, une réflexion globale doit être menée afin d'optimiser au mieux la gestion des eaux pluviales dans le contexte local.
- Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages de gestion des eaux pluviales (noue, bassin, puits, etc.), doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

#### **1AUC 3.2.4 DISPOSITIONS CONCERNANT LES RESEAUX CABLES**

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

#### **1AUC 3.2.5 DISPOSITIONS CONCERNANT LES DECHETS**

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de la CAPV et en référence au règlement de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets ménagers et assimilés, ainsi qu'au tri à la source des biodéchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

## TITRE 6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES A ET AP

### CHAPITRE 1. DESTINATIONS ET NATURE DE L'OCCUPATION

#### ARTICLE.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

|                                                                                                                                                                       |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Destination <b>autorisée</b>                                                                                                                                          | V |
| Destination <b>autorisée sous condition</b> . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées. | C |
| Destination <b>interdite</b>                                                                                                                                          | X |

#### A 1.1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

| Destination                      | Sous destination                                              | A/Ap                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                       | Logement                                                      | <p>C : Sont autorisés en zones A:</p> <p>1/Pour les constructions à usage d'habitation existantes, qui présentent une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup> :</p> <p>a/Les extensions induisant une construction nouvelle sont autorisées à conditions que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il n'y ait pas de changement de destination</li> <li>- elles soient limitées à 25 % de la surface de plancher initiale, par rapport à la surface de plancher mesurée à la date d'approbation de ce PLU dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.</li> <li>- elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique complémentaire à l'existant,</li> </ul> <p><b>b/Les extensions induites par la réhabilitation, l'aménagement ou la réfection d'un bâti existant</b> et accolé à la construction principale sont autorisées à condition que les extensions se fassent dans le volume existant de ladite construction.</p> <p><b>c/Le changement de destination des constructions est autorisé pour les constructions identifiées en application de l'article L 151-11 du CU.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les extensions induites par la réhabilitation, l'aménagement ou la réfection d'un bâti existant</b> et accolé à la construction principale sont autorisées à condition que les extensions se fassent dans le volume existant de ladite construction.</li> </ul> <p><b>d/Les annexes</b> sont autorisées pour les constructions principales à condition que l'emprise au sol totale soit limitée à 40 m<sup>2</sup>, en une ou deux réalisations maximum.</p> <p><b>2/En zones Ap</b>, les habitations existantes présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et présentant une desserte en réseaux suffisante peuvent procéder à la réfection, la réhabilitation et l'aménagement, dans le volume existant de la construction.</p> |
|                                  | Hébergement                                                   | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail                               | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                  | Restauration                                                  | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                  | Commerce de gros                                              | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                      |                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      | Hôtels                                                                                         | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                      | Autre hébergement touristique                                                                  | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                      | Cinéma                                                                                         | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Équipements d' intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                      | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | Seuls les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, ou de l'incompatibilité avec le voisinage des zones habitées , qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                      | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                      | Salles d'art et de spectacles                                                                  | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                      | Équipements sportifs                                                                           | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                      | Lieux de culte                                                                                 | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                      | Autres équipements recevant du public                                                          | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Exploitation agricole et forestière                  | Exploitation agricole                                                                          | <p>En zone A sont autorisées :</p> <p><b>1/Les locaux de surveillance</b> indispensables à l'exploitation agricole sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole et de l'exploitation.</li> <li>- Être incorporé au bâtiment d'activité,</li> <li>- Être limité à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> <p><b>2/Les constructions à vocation agricole</b> liées et nécessaires à l'activité agricole (ceci incluant les constructions à usage d'habitation à la condition cumulative que la nature de l'activité, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate.)</p> <p><b>3/Les locaux accessoires</b> nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits de l'exploitation dès lors que ces activités ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale à la condition que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher pour les points de vente.</p> <p><b>4/Les équipements et travaux</b> nécessaires à l'irrigation agricole ou à l'activité pastorale.</p> <p><b>5/La rénovation ou l'extension des constructions agricoles existantes</b> est autorisée à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter toute gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site.</p> <p><b>6/La mise aux normes, l'aménagement, l'extension ou la réalisation d'annexes</b> des constructions existantes d'exploitation forestière sont autorisés dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité.</p> |

|                                                       |                                    |   |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------|---|
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Exploitation forestière            | X |
|                                                       | Industrie                          | X |
|                                                       | Entrepôt                           | X |
|                                                       | Bureau                             | X |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition  | X |
|                                                       | Cuisine dédiée à la vente en ligne | X |

#### **A 1.1.2 LES AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS DU SOL**

|                                                                                                                                                               | A                                                                                                                                                                                                      | Ap |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Les dépôts et stockages de toute nature non liée à une activité autorisée dans la zone                                                                        | X                                                                                                                                                                                                      | X  |
| Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature            | X                                                                                                                                                                                                      | X  |
| Les carrières                                                                                                                                                 | X                                                                                                                                                                                                      | X  |
| Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage                                                                                             | X                                                                                                                                                                                                      | X  |
| Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables | X                                                                                                                                                                                                      | X  |
| Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs                                                                              | X                                                                                                                                                                                                      | X  |
| Les parcs d'attraction                                                                                                                                        | X                                                                                                                                                                                                      | X  |
| Les ICPE soumises à autorisation                                                                                                                              | X                                                                                                                                                                                                      | X  |
| Les antennes de téléphonie mobile                                                                                                                             | C sous réserve de présenter une intégration paysagère satisfaisante et de ne pas nuire à la vocation principale de la zone. L'intégration de type imitation d'essence végétale exotique est interdite. | X  |
| Les éoliennes                                                                                                                                                 | X                                                                                                                                                                                                      | X  |
| Les châssis et serres                                                                                                                                         | V                                                                                                                                                                                                      | X  |

### **ARTICLE.2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

#### **A 1.2.1 MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT**

Non concerné.

#### **A 1.2.2 MIXITE FONCTIONNELLE**

Non concerné

### **ARTICLE.3. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CARTE DES ALEAS**

Cf. Titre 2 dispositions relatives aux risques en toutes zones

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

### ARTICLE.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait en tout point des constructions.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-après.

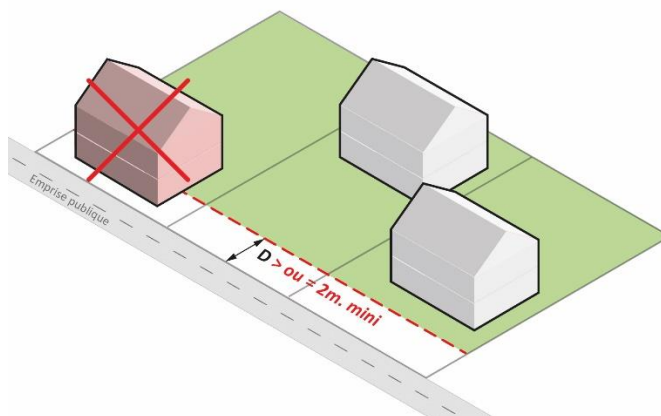
L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-après sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-avant, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Des adaptations des règles ci-après pourront être étudiées dans le cadre d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

#### A 2.1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

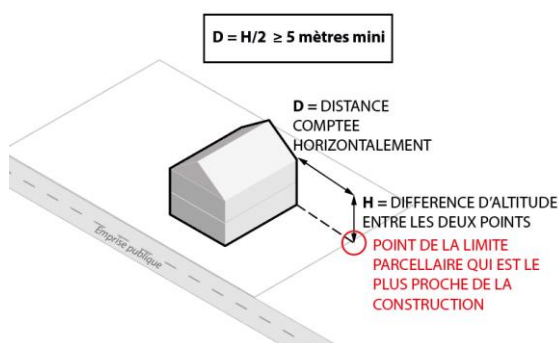
Les constructions doivent s'implanter selon un recul minimum de 2 m par rapport à la voie publique.



#### A 2.1.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation par rapport aux limites séparatives se fait **en retrait** avec la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 2 mètres ( $D = H/2 \geq 5\text{m mini.}$ )



Les annexes doivent s'implanter en poursuivant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie publique.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 3 mètres margelle comprise.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les extensions ou aménagements de bâtiments existants sous réserve de ne pas aggraver le non-respect par rapport à la règle.

### **A 2.1.3 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non concerné

## **ARTICLE.2. VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **A 2.2.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

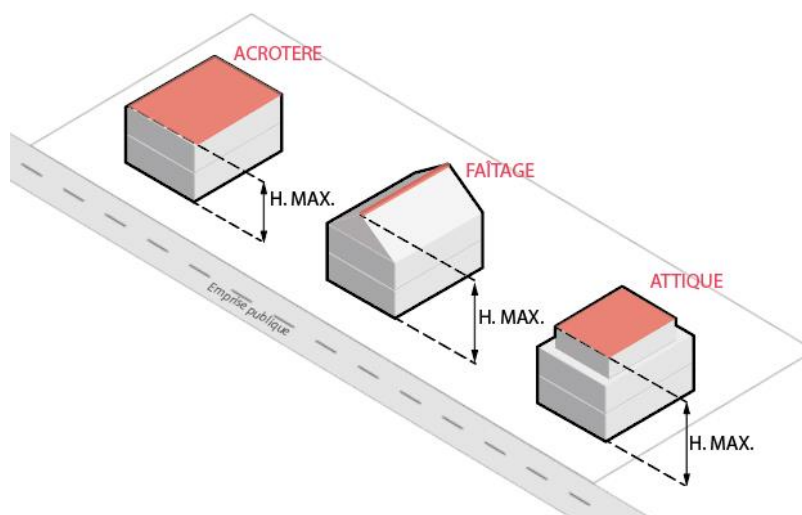
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale, en tout point de la construction.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de toitures en attique plates et comprend les installations techniques éventuelles.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Les extensions au sol des constructions existantes peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes à condition de respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone et de s'intégrer à l'environnement bâti.

| <b>A</b>                                              |  |
|-------------------------------------------------------|--|
| 12 mètres au faîtage pour les constructions agricoles |  |
| 8 mètres au faîtage pour les constructions d'habitat  |  |
| La hauteur maximale des annexes et de 3,5 mètres      |  |



### **A 2.2.2 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

Les volumes doivent être simples, soit de type carré, soit de type rectangulaire.

### A 2.2.3 PRISE EN COMPTE DU TERRAIN NATUREL

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

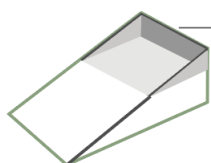
L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Lorsque la pente est supérieure à 10% les constructions nouvelles devront respecter les principes énoncés ci-dessous :

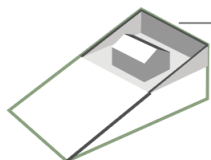
- Construction en cascade, avec succession de niveaux ou de demi niveaux suivant le degré d'inclinaison
- Construction encastrée, voire semi-enterrée
- Construction sur pilotis



**MAUVAISE ADAPTATION À LA PENTE**



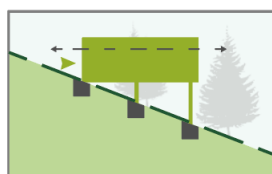
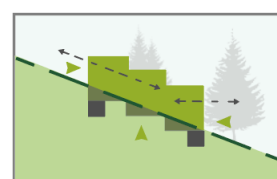
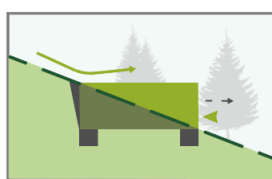
**Terrasser le terrain pour le mettre à plat**  
- Terrassement excessif  
- Création d'un mur de soutènement coûteux



**Positionner la maison à plat sur le terrain**  
- Maison dans un fond  
- Mauvaise ventilation

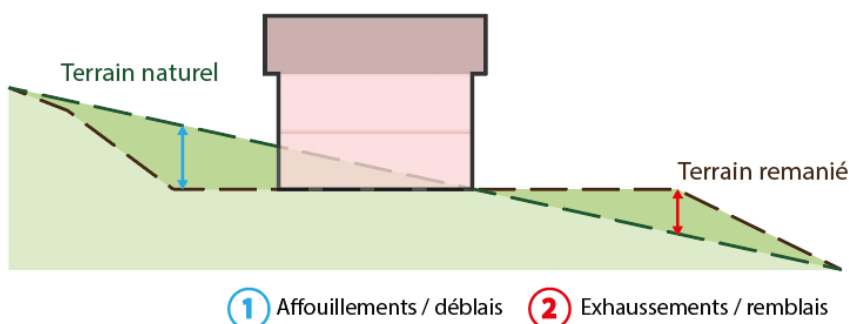


**BONNE ADAPTATION À LA PENTE : RÉDUIRE LES TERRASSEMENTS EN S'ADAPTANT A LA PENTE**



### A 2.2.4 DECAISSEMENT, REMBLAIS, DEBLAIS

- Les déblais ou remblais sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans que la création d'un talus de déblai ou remblai n'excède une hauteur de 0,80 m par rapport au terrain naturel dans les secteurs à pente inférieure ou égale à 20 %.
- Dans les secteurs à pente supérieure à 20 %, la hauteur des déblais ou remblais pourra atteindre 0,80m, à condition que le projet en démontre la nécessité.



**Murs de soutènement** : les murs de soutènement visibles seront limités à 1m de hauteur. Les talus doivent être adoucis, lissés et enherbés.



**ARTICLE.3. COEFFICIENT D’EMPRISE AU SOL ET ESPACES PERMEABLES****A 2.3.1 COEFFICIENT D’EMPRISE AU SOL**

Non concerné

**A 2.3.2 COEFFICIENT D’ESPACES PERMEABLES**

Non concerné.

**ARTICLE.4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE**

L'article R111-27 du Code de l'Urbanisme reste applicable.

**Pour information :** La commune a délibéré favorablement pour s'attacher les services d'un architecte conseil du CAUE. Il est souhaitable de le consulter le plus tôt possible dans l'avancement du projet. La commune se réserve le droit de soumettre les projets à l'architecte conseil pour avis.

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, moellons, briques creuses... ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.
- Les teintes des matériaux se référeront au nuancier disponible en mairie.

Tout projet pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La qualité architecturale satisfaisante ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Tous les éléments réalisés avec des types de matériaux d'imitation grossière ou étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

**A 2.4.1 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****ASPECT DES FAÇADES**

**Les façades présenteront une expression architecturale qui reprend les ordonnancements locaux** et en respecte bien les proportions. Elles doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

**Une composition des ouvertures est attendue pour chaque façade**, ainsi qu'une cohérence d'ensemble des menuiseries (matériaux, teintes, harmonie des dispositifs). La somme des percements doit laisser prédominer les surfaces pleines de la façade.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

**Les extensions et les annexes** doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

**Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade** doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur et les teintes doivent être choisies au sein du nuancier disponible en mairie.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

### **OUVERTURES ET MENUISERIES**

Une harmonie des teintes, des matériaux et des ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (entrée, garage, volet, fenêtres, rive). La dimension des ouvertures principales du bâtiment doit s'inscrire en cohérence avec l'environnement immédiat.

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures doit être évité.

### **MODIFICATIONS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les constructions ou ouvrages en pierres de taille ou pierre à vue existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine et ne pas être recouverts.

**Les teintes :** Les teintes en façade et pour les éléments secondaires (encadrements de fenêtres, volets, portes, ...) utilisées en cas de réhabilitation, extension, doivent s'apparenter soit à la teinte originelle soit être sélectionnée dans le nuancier disponible en mairie, et doivent respecter l'ambiance chromatique de la rue.

**Les ouvertures :** Les nouvelles ouvertures doivent présenter une unité en termes d'aspect d'encadrement (matériau et couleur).

L'aspect des matériaux utilisés lors de nouvelles ouvertures doit s'apparenter à celui des ouvertures existantes.

Même en cas d'installation de volets roulants, les volets à battants doivent être conservés s'ils existent.

Lors de la réhabilitation d'une porte de type grange, il est interdit de murer entièrement l'ouverture existante et il est obligatoire de conserver l'encadrement originel.

### **A 2.4.2 ASPECT EXTERIEUR DES TOITURES**

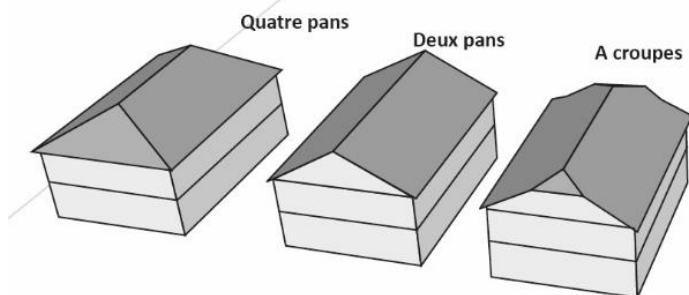
La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile de couleur choisie parmi les camaïeux de rouges à bruns. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

En cas de toitures à pans, la toiture de la construction principale devra comporter deux pans minimum, avec une pente minimale de 50%.

Pour **les constructions à vocation agricole** la pente de toiture est comprise entre 40% et 60%.

**Pour les nouvelles constructions autres que les constructions à vocation agricole** (hors couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés) :

- les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à croupes,.



- les types de toiture interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus et notamment : un pan, trois pans, à la mansart, ...

### **FORMES ET VOLUME DES TOITURES**

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

**Dans le cas de toitures à pans**, les dépassées de toiture sont obligatoires sur l'ensemble de la toiture. Elles seront d'au moins 0,60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur de chaque mur sauf en cas de constructions accolées.

Les toitures doivent couvrir l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...).

Dans le cas de réalisation de toitures terrasses, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés sauf en cas d'implantation de panneaux solaires.

Les toitures terrasses non végétalisées ne sont autorisées que dans la limite de 15% maximum de la surface au sol du bâtiment.

### **ANNEXES - FORMES ET VOLUMES**

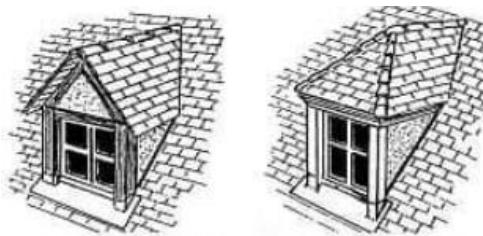
La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>. Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- soit pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>,
- soit lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

### **OUVERTURES DES TOITURES :**

Les lucarnes sont autorisées sous réserve que leur nombre et leurs dimensions soient en rapport de proportion avec la construction. Leur largeur hors murs devra être limitée à 1.20 mètres et leur forme sera en bâtière (à deux pans) ou en croupe (à trois pans) avec des joues plaines.



Lucarne en bâtière dite jacobine à deux pans et lucarne à croupe en trois pans  
La création de lucarnes n'est pas considérée comme une création de volumes.

### **MODIFICATIONS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

La forme de tuile et la couleur utilisées lors de réhabilitation, extension, doivent avoir l'aspect des matériaux traditionnels utilisés pour la construction existante.

Réfection des toitures pour les constructions existantes :

- Lors de réfections de toitures ces dernières seront conservées dans leurs caractéristiques d'origine, les changements de pentes et de formes trop importantes ne seront pas autorisés.
- En cas de surélévation, la pente de toit sera égale par rapport à la construction d'origine.

### **A 2.4.3 ELEMENTS TECHNIQUES**

Les installations techniques telles que les antenne-relais de téléphonie mobile, éoliennes domestiques, antennes paraboliques, citernes à combustible, cellules de production photovoltaïque ou tout autre dispositif similaire ainsi qu'accessoire d'exploitation ou de maintenance et équipement technique associé, ...

Doivent être implantées avec la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment mais aussi des vues depuis les espaces environnants.

Les éléments techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

**Panneaux solaires :** Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

Les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient le moins perceptible depuis le domaine public et le grand paysage.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

**Citernes** : Les citernes d'hydrocarbures ou permettant le stockage des sources d'énergie renouvelable (bioéthanol, ...) doivent être enterrées ou intégrées au bâtiment.

**Cuves de récupération des eaux de pluie** : Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être soit, enterrées, soient installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou bien masquées depuis l'espace public par un aménagement paysager. Le trop plein doit être raccordé.

**Boîtiers et coffrets** : Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

**Sources de production** : Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

**Gaines de cheminées** : Les types de matériaux réfléchissant et brillants sont interdits lorsque les gaines de cheminées sont posées en saillie, en pignon ou en façade .

**Antennes ou paraboles** : Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété. Lorsqu'elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage. Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à être le moins visibles de l'espace public. Elles ne peuvent être installées en façade, ni sur un balcon, visibles depuis l'espace public.

#### **A 2.4.4 NIVEAU DE PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS**

Cf. Titre 3 Dispositions communes aux zones

La forme de tuile et la couleur utilisées lors de réhabilitation, extension, doivent avoir l'aspect des matériaux traditionnels utilisés pour la construction existante.

Réfection des toitures pour les constructions existantes :

- Lors de réfections de toitures ces dernières seront conservées dans leurs caractéristiques d'origine, les changements de pentes et de formes trop importantes ne seront pas autorisés.
- En cas de surélévation, la pente de toit sera égale par rapport à la construction d'origine.

### **ARTICLE.5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS**

#### **A 2.5.1 AMENAGEMENT EXTERIEUR**

**Pour les opérations d'au moins quatre logements**, les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

**Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement**, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

**Les espaces libres** pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

**Le traitement des remblais** devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements supérieurs à 1 mètre, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

### **A 2.5.2 CLOTURES ET PORTAILS**

**Pour information** : La commune a délibéré favorablement pour soumettre l'édification de clôture sur l'ensemble du territoire communal à une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue et qualité urbaine vient compléter le règlement écrit.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous. Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures pleines. Pour les clôtures végétales, les essences locales sont imposées cf. palette végétale de l'OAP thématique.

La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, est interdites.

Les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies, doivent être traités en matériaux naturels (béton, pierre, enduits...).

Les parties pleines (murs, murs-bahuts) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00 mètre, exclusion faite d'une éventuelle continuité urbaine ou reconstruction des murs existants.

La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres.

Les portails et portillons seront aussi simples que possibles et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

### **A 2.5.3 LES ESSENCES VEGETALES**

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue et qualité urbaine vient compléter le règlement écrit.

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées.

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

## ARTICLE.6. STATIONNEMENTS

### A 2.7.1 STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

En cas d’extension, de changement de destination ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d’activités.

### A 2.7.1 REGLES APPLICABLES PAR DESTINATION ET SOUS DESTINATION

| Destination                                           | Sous destination                                                                               | Règles                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                            | Logement                                                                                       | 2 places par logement                                                                                    |
|                                                       | Hébergement                                                                                    | Non concerné                                                                                             |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                                | Non concerné                                                                                             |
|                                                       | Restauration                                                                                   |                                                                                                          |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  |                                                                                                          |
|                                                       | Hôtel                                                                                          |                                                                                                          |
|                                                       | Autres hébergements touristiques                                                               | 1 place par unité d'hébergement                                                                          |
| Équipements d' intérêt collectif et services publics  | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        |                                                                                                          |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |                                                                                                          |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                                  |                                                                                                          |
|                                                       | Équipements sportifs                                                                           |                                                                                                          |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                                          |                                                                                                          |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Entrepôt                                                                                       | Non concerné                                                                                             |
|                                                       | Bureau                                                                                         |                                                                                                          |
|                                                       | Salle de congrès et d'exposition                                                               |                                                                                                          |

**A 2.7.2 STATIONNEMENTS DES DEUX ET TROIS ROUES**

Le guide ministériel relatifs aux stationnements deux roues 2022 dans les constructions vise à informer les porteurs de projet quant aux normes relatives aux stations deux et trois roues. Ce dernier figure en annexe du PLU et vise à traduire le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022, relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

**STATIONNEMENT VELO**

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au moins 4 logements, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles avec au moins 1 emplacement par logement.

Pour toute construction neuve à destination de bureau, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les autres destinations : 1 emplacement par tranche de 2 emplacements véhicules motorisés réalisés. Le(s) emplacement(s) doit(vent) être couverts et disposer de dispositifs d'attache sécurisés.

**STATIONNEMENT DEUX ET TROIS ROUES MOTORISES**

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au moins 4 logements, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées avec 1 place pour 4 logements.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour les deux roues motorisés, avec 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SP.

## CHAPITRE 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE.1. CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION

#### A 3.1.1 DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

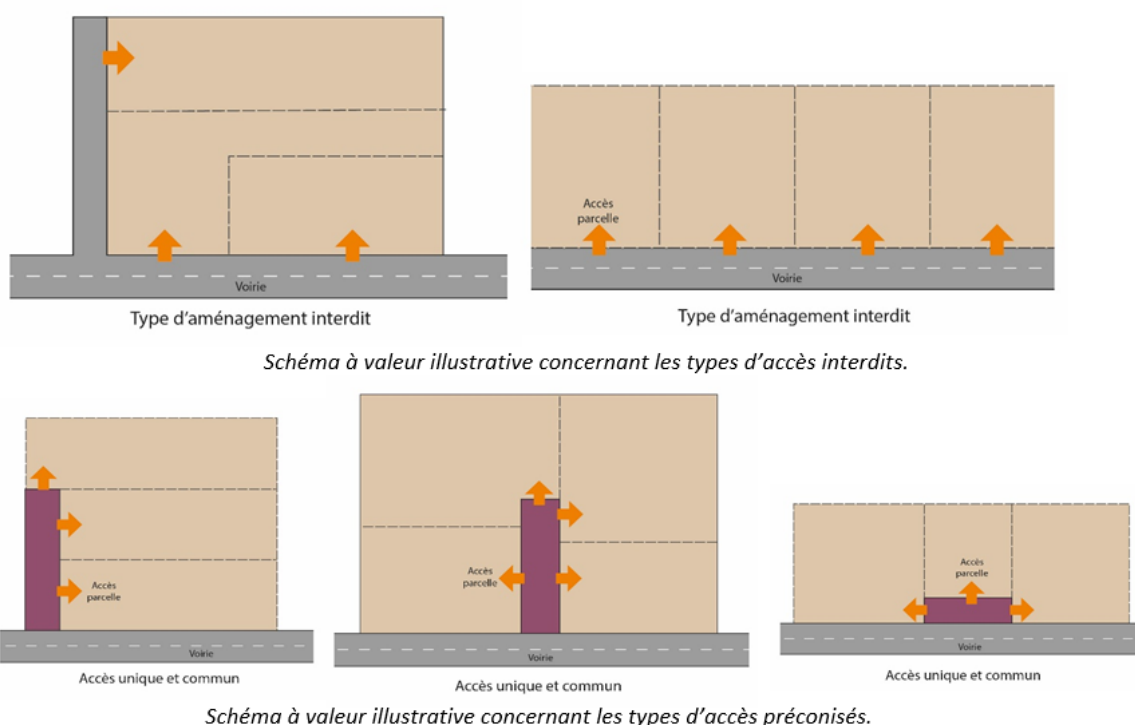
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.



La plateforme d'accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

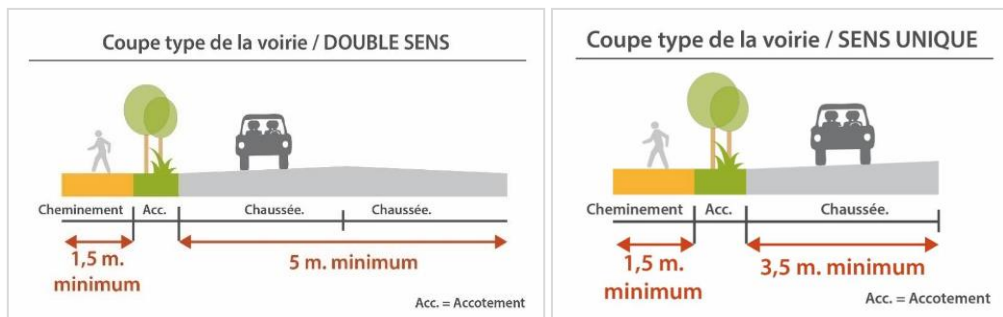


Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

### **A 3.1.2 DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens. - Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique.

Pour permettre des aménagements modes doux plus conséquents, des proportions plus importantes pour ces aménagements sont autorisées.

### **A 3.1.3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES CHEMINS ET SENTIERS**

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 1.50 m

## **ARTICLE.2. RESEAUX**

### **A 3.2.1 DISPOSITIONS CONCERNANT L'EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 38).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

### **A 3.2.2 DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT ET EAUX USEES**

**En zone d'assainissement collectif**, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées. Il respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, joint en annexe du PLU.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées et non les eaux pluviales.

**Eaux usées non domestiques** : Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

### **A 3.2.3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES EAUX PLUVIALES**

Le code civil (article 640) indique que « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

Le pétitionnaire devra s'assurer de la bonne gestion des eaux pluviales de l'ensemble des surfaces artificialisées de son projet (toitures, terrasses, accès, aires de stationnement, etc.).

Il est demandé notamment de :

**Règle générale** : Gérer les eaux pluviales de son projet sur son assiette foncière, préférentiellement par infiltration si la nature du terrain le permet (perméabilité, aléas naturels...),

**Règle alternative (R151-13 du code de l'urba)** : Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article [L. 152-3](#) et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles. A défaut, un système de rétention avec débit de fuite (ou débit régulé) pourra être accepté. Cette rétention respectera les dispositions suivantes :

- le débit de fuite devra être dirigé vers un exutoire pouvant recevoir ce débit : réseau Eaux Pluviales, exutoire naturel (cours d'eau/fossé),
- une demande d'autorisation de rejet doit être faite au gestionnaire, celui-ci se réserve le droit de ne pas autoriser ce rejet s'il estime que son réseau n'est pas en capacité de recevoir un débit supplémentaire.

Dans tous les cas :

- En cas de saturation du dispositif de gestion des eaux pluviales, les eaux débordées devront être gérées sans engendrer de désordre (inondation, érosion des sols, etc.) en aval (routes, réseaux, bâtiments, etc.). Le pétitionnaire devra s'assurer de la maîtrise de ces écoulements en ayant une analyse du chemin suivi par les eaux en aval de son projet et en s'assurant de la capacité de l'exutoire final à les recevoir (autorisation du gestionnaire à obtenir).
- Les ouvrages devront respecter et être dimensionnés selon le règlement Eaux Pluviales en vigueur (cf. annexe du PLU) ou à défaut, aux préconisations du service GEPU du Pays Voironnais.
- Sur les opérations d'ensemble, une réflexion globale doit être menée afin d'optimiser au mieux la gestion des eaux pluviales dans le contexte local.
- Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages de gestion des eaux pluviales (noue, bassin, puits, etc.), doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

### **A 3.2.4 DISPOSITIONS CONCERNANT LES RESEAUX CABLES**

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

### **A 3.2.5 DISPOSITIONS CONCERNANT LES DECHETS**

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de la CAPV et en référence au règlement de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets ménagers et assimilés, ainsi qu'au tri à la source des biodéchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

## TITRE 7. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES N

### CHAPITRE 1. DESTINATIONS ET NATURE DE L'OCCUPATION

#### ARTICLE.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

|                                                                                                                                                                       |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Destination <b>autorisée</b>                                                                                                                                          | <b>V</b> |
| Destination <b>autorisée sous condition</b> . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées. | <b>C</b> |
| Destination <b>interdite</b>                                                                                                                                          | <b>X</b> |

#### N 1.1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

| Destination                                         | Sous destination                                                                               | N                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                          | Logement                                                                                       | <p>Pour les constructions à usage d'habitation existantes, qui présentent une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup> :</p> <p>Les extensions induisant une construction nouvelle sont autorisées à conditions que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il n'y ait pas de changement de destination</li> <li>- elles soient limitées à 25 % de la surface de plancher initiale, par rapport à la surface de plancher mesurée à la date d'approbation de ce PLU dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.</li> <li>- elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique complémentaire à l'existant,</li> <li>- <b>Les extensions induites par la réhabilitation, l'aménagement ou la réfection d'un bâti existant</b> et accolé à la construction principale sont autorisées à condition que les extensions se fassent dans le volume existant de ladite construction.</li> </ul> <p><b>Les annexes</b> sont autorisées pour les constructions principales à condition que l'emprise au sol totale soit limitée à 40 m<sup>2</sup>, en une ou deux réalisations maximum.</p> |
|                                                     | Hébergement                                                                                    | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Commerce et activités de service                    | Artisanat et commerce de détail                                                                | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                     | Restauration                                                                                   | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                     | Commerce de gros                                                                               | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                     | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                     | Hôtels                                                                                         | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                     | Autre hébergement touristique                                                                  | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                     | Cinéma                                                                                         | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | <b>X</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                       |                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires | Seuls les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, ou de l'incompatibilité avec le voisinage des zones habitées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.                                                                          |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                             | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                           | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                       | Équipements sportifs                                                                    | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                       | Lieux de culte                                                                          | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                                   | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                                   | <p>C : Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La rénovation ou l'extension des constructions agricoles existantes</b> est autorisée à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter toute gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site.</li> <li>- <b>La mise aux normes, l'aménagement, l'extension ou la réalisation d'annexes</b> des constructions existantes d'exploitation forestière sont autorisés dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité.</li> </ul> |
|                                                       | Exploitation forestière                                                                 | V                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                               | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                       | Entrepôt                                                                                | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                       | Bureau                                                                                  | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                       | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                       | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                      | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

**N 1.1.2 LES AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS DU SOL**

|                                                                                                                                                               | N                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les dépôts et stockages de toute nature non liée à une activité autorisée dans la zone                                                                        | X                                                                                                                                                                                                      |
| Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature            | X                                                                                                                                                                                                      |
| Les carrières                                                                                                                                                 | X                                                                                                                                                                                                      |
| Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage                                                                                             | X                                                                                                                                                                                                      |
| Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables | X                                                                                                                                                                                                      |
| Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs                                                                              | X                                                                                                                                                                                                      |
| Les parcs d'attraction                                                                                                                                        | X                                                                                                                                                                                                      |
| Les ICPE soumises à autorisation                                                                                                                              | X                                                                                                                                                                                                      |
| Les antennes de téléphonie mobile                                                                                                                             | C sous réserve de présenter une intégration paysagère satisfaisante et de ne pas nuire à la vocation principale de la zone. L'intégration de type imitation d'essence végétale exotique est interdite. |
| Les éoliennes                                                                                                                                                 | X                                                                                                                                                                                                      |
| Les châssis et serres                                                                                                                                         | C :Les serres et châssis sont autorisés dans la limite de 1.80 mètres de hauteur et 25 m² d'emprise au sol maximum.                                                                                    |

**ARTICLE.2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

**N 1.2.1 MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT**

Non concerné.

**N 1.2.2 MIXITE FONCTIONNELLE**

Non concerné

**ARTICLE.3. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CARTE DES ALEAS**

Cf. Titre 2 dispositions relatives aux risques en toutes zones

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

### ARTICLE.1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fait en tout point des constructions.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-après.

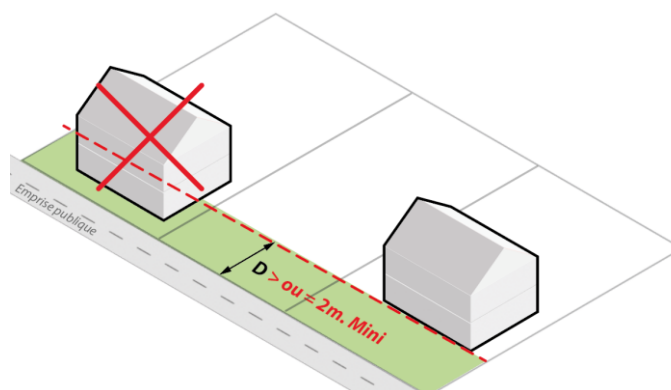
L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-après sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-avant, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Des adaptations des règles ci-après pourront être étudiées dans le cadre d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

#### N 2.1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

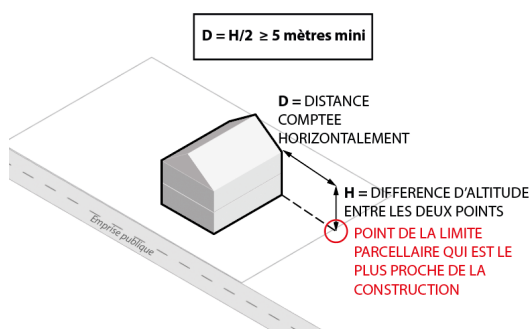
Les constructions doivent s'implanter selon un recul minimum de 2m par rapport à la voirie et au domaine public.



#### N 2.1.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation par rapport aux limites séparatives se fait **en retrait** avec la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 2 mètres ( $D = H/2 \geq 5m$  mini.)



Les annexes doivent s'implanter en poursuivant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie publique

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 3 mètres margelle comprise.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les extensions ou aménagements de bâtiments existants sous réserve de ne pas aggraver le non-respect par rapport à la règle.

**N 2.1.3 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non concerné

**ARTICLE.2. VOLUMETRIE ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**N 2.2.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

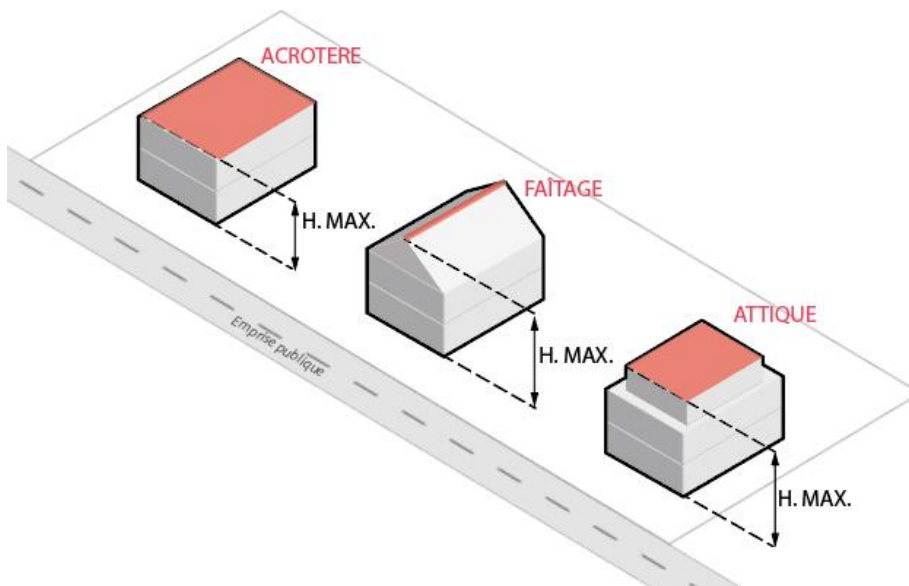
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale, en tout point de la construction.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de toitures en attique plates et comprend les installations techniques éventuelles.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Les extensions au sol des constructions existantes peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes à condition de respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone et de s'intégrer à l'environnement bâti.

| N                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres au faîtage</p> <p>La hauteur maximale des annexes est de 3.5 mètres</p> |



**N 2.2.2 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

Les volumes doivent être simples, soit de type carré, soit de type rectangulaire.

### N 2.2.3 PRISE EN COMPTE DU TERRAIN NATUREL

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

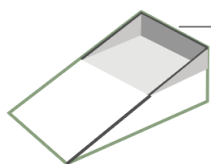
L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Lorsque la pente est supérieure à 10% les constructions nouvelles devront respecter les principes énoncés ci-dessous :

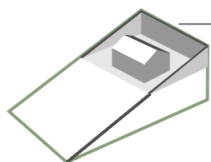
- Construction en cascade, avec succession de niveaux ou de demi niveaux suivant le degré d'inclinaison
- Construction encastrée, voire semi-enterrée
- Construction sur pilotis



#### MAUVAISE ADAPTATION À LA PENTE



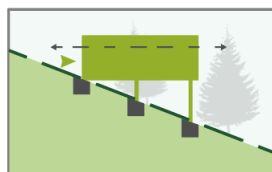
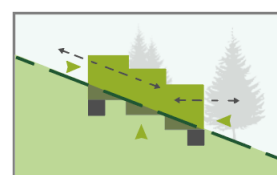
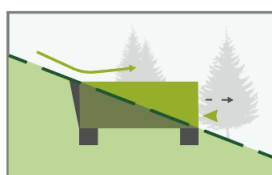
Terrasser le terrain pour le mettre à plat  
- Terrassement excessif  
- Création d'un mur de soutènement coûteux



Positionner la maison à plat sur le terrain  
- Maison dans un fond  
- Mauvaise ventilation

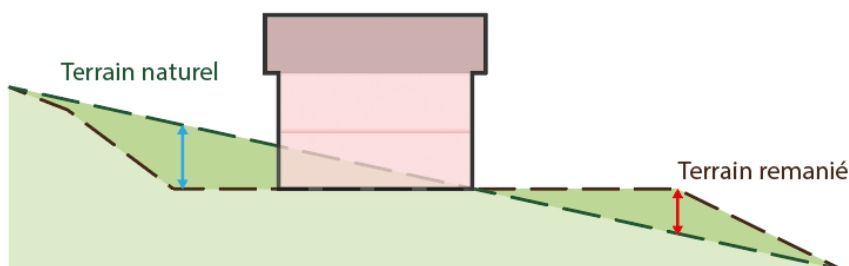


#### BONNE ADAPTATION À LA PENTE : RÉDUIRE LES TERRASSEMENTS EN S'ADAPTANT A LA PENTE



### N 2.2.4 DECAISSEMENT, REMBLAIS, DEBLAIS

- Les déblais ou remblais sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans que la création d'un talus de déblai ou remblai n'excède une hauteur de 0,80 m par rapport au terrain naturel dans les secteurs à pente inférieure ou égale à 20 %.
- Dans les secteurs à pente supérieure à 20 %, la hauteur des déblais ou remblais pourra atteindre 0,80m, à condition que le projet en démontre la nécessité.



Affouillements / déblais



Exhaussements / remblais

**Murs de soutènement** : les murs de soutènement visibles seront limités à 1m de hauteur. Les talus doivent être adoucis, lissés et enherbés.



**ARTICLE.3. COEFFICIENT D’EMPRISE AU SOL ET ESPACES PERMEABLES****N 2.3.1 COEFFICIENT D’EMPRISE AU SOL**

Non concerné

**N 2.3.2 COEFFICIENT D’ESPACES PERMEABLES**

Non concerné

**ARTICLE.4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE**

L'article R111-27 du Code de l'Urbanisme reste applicable.

**Pour information :** La commune a délibéré favorablement pour s'attacher les services d'un architecte conseil du CAUE. Il est souhaitable de le consulter le plus tôt possible dans l'avancement du projet. La commune se réserve le droit de soumettre les projets à l'architecte conseil pour avis.

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, moellons, briques creuses... ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.
- Les teintes des matériaux se référeront au nuancier disponible en mairie.

Tout projet pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La qualité architecturale satisfaisante ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Tous les éléments réalisés avec des types de matériaux d'imitation grossière ou étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

**N 2.4.1 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****ASPECT DES FAÇADES**

**Les façades présenteront une expression architecturale qui reprend les ordonnancements locaux** et en respecte bien les proportions. Elles doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

**Une composition des ouvertures est attendue pour chaque façade**, ainsi qu'une cohérence d'ensemble des menuiseries (matériaux, teintes, harmonie des dispositifs). La somme des percements doit laisser prédominer les surfaces pleines de la façade.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

**Les extensions et les annexes** doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

**Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade** doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur et les teintes doivent être choisies au sein du nuancier disponible en mairie.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

### **OUVERTURES ET MENUISERIES**

Une harmonie des teintes, des matériaux et des ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (entrée, garage, volet, fenêtres, rive). La dimension des ouvertures principales du bâtiment doit s'inscrire en cohérence avec l'environnement immédiat.

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures doit être évité.

### **MODIFICATIONS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les constructions ou ouvrages en pierres de taille ou pierre à vue existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine et ne pas être recouverts.

**Les teintes :** Les teintes en façade et pour les éléments secondaires (encadrements de fenêtres, volets, portes, ...) utilisées en cas de réhabilitation, extension, doivent s'apparenter soit à la teinte originelle soit être sélectionnée dans le nuancier disponible en mairie, et doivent respecter l'ambiance chromatique de la rue.

**Les ouvertures :** Les nouvelles ouvertures doivent présenter une unité en termes d'aspect d'encadrement (matériau et couleur).

L'aspect des matériaux utilisés lors de nouvelles ouvertures doit s'apparenter à celui des ouvertures existantes.

Même en cas d'installation de volets roulants, les volets à battants doivent être conservés s'ils existent.

Lors de la réhabilitation d'une porte de type grange, il est interdit de murer entièrement l'ouverture existante et il est obligatoire de conserver l'encadrement originel.

### **N 2.4.2 ASPECT EXTERIEUR DES TOITURES**

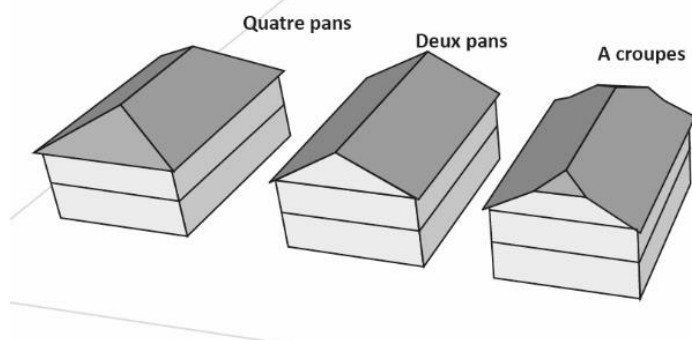
Cf. Titre 3 Dispositions communes aux zones

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile de couleur choisie parmi les camaïeux de rouges à bruns. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

En cas de toitures à pans, la toiture de la construction principale devra comporter deux pans minimum, avec une pente minimale de 50%.

Pour les nouvelles constructions (hors couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés) :

- les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à croupes.



- les types de toiture interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus et notamment : un pan, trois pans, à la mansart, ...

### **FORMES ET VOLUME DES TOITURES**

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

**Le couronnement des immeubles** devra toujours être traité de manière à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que la souche de cheminée et de ventilation, les cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, les locaux techniques, les panneaux solaires, etc.

**Dans le cas de toitures à pans**, les dépassées de toiture sont obligatoires sur l'ensemble de la toiture. Elles seront d'au moins 0,60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur de chaque mur sauf en cas de constructions accolées.

Les toitures doivent couvrir l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...).

**Dans le cas de réalisation de toitures terrasses**, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés sauf en cas d'implantation de panneaux solaires.

**Les toitures terrasses non végétalisées** ne sont autorisées que dans la limite de 15% maximum de la surface au sol du bâtiment.

#### **ANNEXES - FORMES ET VOLUMES**

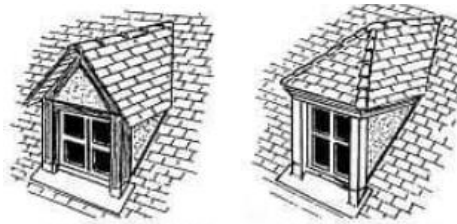
La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>. Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- soit pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>,
- soit lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

#### **OUVERTURES DES TOITURES :**

**Les lucarnes** sont autorisées sous réserve que leur nombre et leurs dimensions soient en rapport de proportion avec la construction. Leur largeur hors murs devra être limitée à 1.20 mètres et leur forme sera en bâtière (à deux pans) ou en croupe (à trois pans) avec des joues plaines.



Lucarne en bâtière dite jacobine à deux pans et lucarne à croupe en trois pans  
La création de lucarnes n'est pas considérée comme une création de volumes.

#### **MODIFICATIONS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

La forme de tuile et la couleur utilisées lors de réhabilitation, extension, doivent avoir l'aspect des matériaux traditionnels utilisés pour la construction existante.

Réfection des toitures pour les constructions existantes :

- Lors de réfections de toitures ces dernières seront conservées dans leurs caractéristiques d'origine, les changements de pentes et de formes trop importantes ne seront pas autorisés.
- En cas de surélévation, la pente de toit sera égale par rapport à la construction d'origine.

#### **N 2.4.3 ELEMENTS TECHNIQUES**

Les installations techniques telles que les antenne-relais de téléphonie mobile, éoliennes domestiques, antennes paraboliques, citernes à combustible, cellules de production photovoltaïque ou tout autre dispositif similaire ainsi qu'accessoire d'exploitation ou de maintenance et équipement technique associé, ...

Doivent être implantées avec la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment mais aussi des vues depuis les espaces environnants.

Les éléments techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

**Panneaux solaires :** Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

Les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient le moins perceptible depuis le domaine public et le grand paysage.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

**Citernes :** Les citernes d'hydrocarbures ou permettant le stockage des sources d'énergie renouvelable (bioéthanol, ...) doivent être enterrées ou intégrées au bâtiment.

**Cuves de récupération des eaux de pluie :** Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être soit, enterrées, soient installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou bien masquées depuis l'espace public par un aménagement paysager. Le trop plein doit être raccordé.

**Boîtiers et coffrets :** Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

**Sources de production :** Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).

**Gaines de cheminées :** Les types de matériaux réfléchissant et brillants sont interdits lorsque les gaines de cheminées sont posées en saillie, en pignon ou en façade .

**Antennes ou paraboles :** Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété. Lorsqu'elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage. Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à être le moins visibles de l'espace public. Elles ne peuvent être installées en façade, ni sur un balcon, visibles depuis l'espace public.

#### **N 2.4.4 NIVEAU DE PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS**

La forme de tuile et la couleur utilisées lors de réhabilitation, extension, doivent avoir l'aspect des matériaux traditionnels utilisés pour la construction existante.

Réfection des toitures pour les constructions existantes :

Lors de réfections de toitures ces dernières seront conservées dans leurs caractéristiques d'origine, les changements de pentes et de formes trop importantes ne seront pas autorisés.

En cas de surélévation, la pente de toit sera égale par rapport à la construction d'origine.

### **ARTICLE.5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS**

#### **N 2.5.1 AMENAGEMENT EXTERIEUR**

**Pour les opérations d'au moins quatre logements,** les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

**Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement,** doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

**Les espaces libres** pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou

d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

**Le traitement des remblais** devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements supérieurs à 1 mètre, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

### **N 2.5.2 CLOTURES ET PORTAILS**

**Pour information** : La commune a délibéré favorablement pour soumettre l'édification de clôture sur l'ensemble du territoire communal à une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue et qualité urbaine vient compléter le règlement écrit.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous. Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures pleines. Pour les clôtures végétales, les essences locales sont imposées cf. palette végétale de l'OAP thématique.

La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, est interdites.

Les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies, doivent être traités en matériaux naturels (béton, pierre, enduits...).

Les parties pleines (murs, murs-bahuts) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1.00 mètre, exclusion faite d'une éventuelle continuité urbaine ou reconstruction des murs existants.

La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres.

Les portails et portillons seront aussi simples que possibles et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

### **N 2.5.3 LES ESSENCES VEGETALES**

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue et qualité urbaine vient compléter le règlement écrit.

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées.

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

## ARTICLE.6. STATIONNEMENTS

### N 2.7.1 STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

En cas d’extension, de changement de destination ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d’activités.

### N 2.7.1 REGLES APPLICABLES PAR DESTINATION ET SOUS DESTINATION

| Destination                                           | Sous destination                                                                               | Règles                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                            | Logement                                                                                       | 2 places par logement                                                                                    |
|                                                       | Hébergement                                                                                    | Non concerné                                                                                             |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                                | Non concerné                                                                                             |
|                                                       | Restauration                                                                                   |                                                                                                          |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  |                                                                                                          |
|                                                       | Hôtel                                                                                          |                                                                                                          |
|                                                       | Autres hébergements touristiques                                                               | 1 place par unité d'hébergement                                                                          |
| Équipements d' intérêt collectif et services publics  | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | Le projet doit justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        |                                                                                                          |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    |                                                                                                          |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                                  |                                                                                                          |
|                                                       | Équipements sportifs                                                                           |                                                                                                          |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                                          |                                                                                                          |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Entrepôt                                                                                       | Non concerné                                                                                             |
|                                                       | Bureau                                                                                         |                                                                                                          |
|                                                       | Salle de congrès et d'exposition                                                               |                                                                                                          |

**N 2.7.2 STATIONNEMENTS DES DEUX ET TROIS ROUES**

Le guide ministériel relatifs aux stationnements deux roues 2022 dans les constructions vise à informer les porteurs de projet quant aux normes relatives aux stations deux et trois roues. Ce dernier figure en annexe du PLU et vise à traduire le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022, relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

**STATIONNEMENT VELO**

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au moins 4 logements, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles avec au moins 1 emplacement par logement.

Pour toute construction neuve à destination de bureau, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les autres destinations : 1 emplacement par tranche de 2 emplacements véhicules motorisés réalisés. Le(s) emplacement(s) doit(vent) être couverts et disposer de dispositifs d'attache sécurisés.

**STATIONNEMENT DEUX ET TROIS ROUES MOTORISES**

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au moins 4 logements, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées avec 1 place pour 4 logements.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour les deux roues motorisés, avec 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SP.

## CHAPITRE 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE.1. CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION

#### N 3.1.1 DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

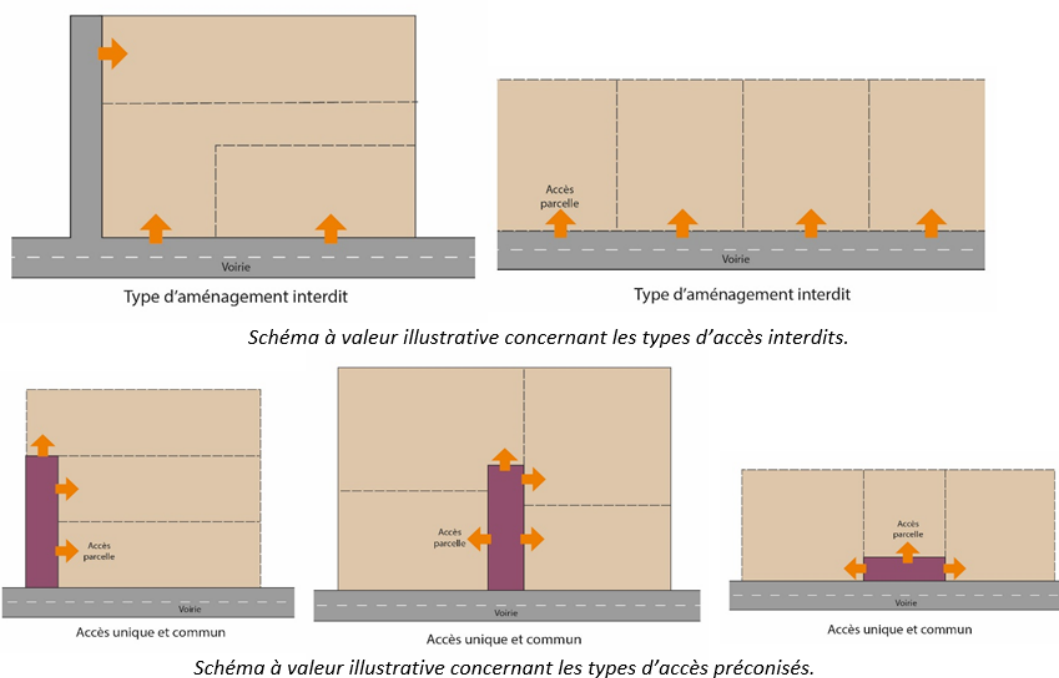
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.



La plateforme d'accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

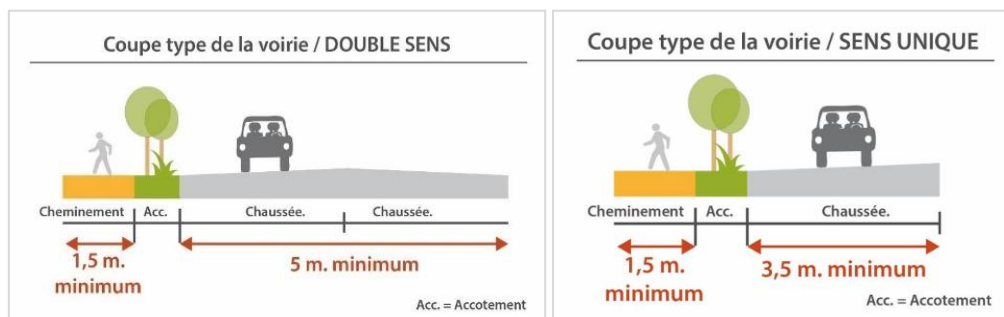
Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.



Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

### **N 3.1.2 DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens. - Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique.

Pour permettre des aménagements modes doux plus conséquents, des proportions plus importantes pour ces aménagements sont autorisées.

### **N 3.1.3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES CHEMINS ET SENTIERS**

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 1.50 m

## **ARTICLE.2. RESEAUX**

### **N 3.2.1 DISPOSITIONS CONCERNANT L'EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 38).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

### **N 3.2.2 DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT ET EAUX USEES**

**En zone d'assainissement collectif**, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées. Il respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, joint en annexe du PLU.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées et non les eaux pluviales.

**Eaux usées non domestiques** : Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

### **N 3.2.3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES EAUX PLUVIALES**

Le code civil (article 640) indique que « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

Le pétitionnaire devra s'assurer de la bonne gestion des eaux pluviales de l'ensemble des surfaces artificialisées de son projet (toitures, terrasses, accès, aires de stationnement, etc.).

Il est demandé notamment de :

**Règle générale** : Gérer les eaux pluviales de son projet sur son assiette foncière, préférentiellement par infiltration si la nature du terrain le permet (perméabilité, aléas naturels...),

**Règle alternative (R151-13 du code de l'urba)** : Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article [L. 152-3](#) et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles. A défaut, un système de rétention avec débit de fuite (ou débit régulé) pourra être accepté. Cette rétention respectera les dispositions suivantes :

- le débit de fuite devra être dirigé vers un exutoire pouvant recevoir ce débit : réseau Eaux Pluviales, exutoire naturel (cours d'eau/fossé),
- une demande d'autorisation de rejet doit être faite au gestionnaire, celui-ci se réserve le droit de ne pas autoriser ce rejet s'il estime que son réseau n'est pas en capacité de recevoir un débit supplémentaire.

Dans tous les cas :

- En cas de saturation du dispositif de gestion des eaux pluviales, les eaux débordées devront être gérées sans engendrer de désordre (inondation, érosion des sols, etc.) en aval (routes, réseaux, bâtiments, etc.). Le pétitionnaire devra s'assurer de la maîtrise de ces écoulements en ayant une analyse du chemin suivi par les eaux en aval de son projet et en s'assurant de la capacité de l'exutoire final à les recevoir (autorisation du gestionnaire à obtenir).
- Les ouvrages devront respecter et être dimensionnés selon le règlement Eaux Pluviales en vigueur (cf. annexe du PLU) ou à défaut, aux préconisations du service GEPU du Pays Voironnais.
- Sur les opérations d'ensemble, une réflexion globale doit être menée afin d'optimiser au mieux la gestion des eaux pluviales dans le contexte local.
- Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages de gestion des eaux pluviales (noue, bassin, puits, etc.), doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

### **N 3.2.4 DISPOSITIONS CONCERNANT LES RESEAUX CABLES**

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés. Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

### **N 3.2.5 DISPOSITIONS CONCERNANT LES DECHETS**

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de la CAPV et en référence au règlement de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets ménagers et assimilés, ainsi qu'au tri à la source des biodéchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.