Département de l'Isère (38)

Commune de Coublevie

Coublevie

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE COUBLEVIE

4.1 Règlement écrit



PLU arrêté le : 29 mars 2024

PLU approuvé le : 20 décembre 2024

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement

SARL Alpicité
Av. de La Clapière – 01 Rés.. La Croisée des chemins
05 200 EMBRUN
Tél : 04.92.46.51.80
contact@alpicite.fr
www.alpicite.fr

SOMMAIRE

Sommaire 3
PARTIE N°1 13
DISPOSITIONS GENERALES 13
Article 1 – Champ d'application territorial du plan 14
Article 2 – Division du territoire en zones 14
Article 3 – Dispositions applicables à l'ensemble des zones 17
3.1. Prise en compte des constructions existantes 17
3.2. Prise en compte des constructions existantes et reconstructions 17
3.3. Prélèvement de matériaux et prise en compte des risques naturels 17
3.4. Implantation des constructions 17
3.5. Desserte par les réseaux 18
3.6. Gestion des substances toxiques ou dangereuses selon l'article R541-8 du Code de l'Environnement 20
3.7. Équipements liés aux énergies renouvelables et/ou à la communication 21
3.8. Installations, travaux divers et citernes non enterrées 21
3.9. Ouvrages divers 21
3.10. Les clôtures 22
3.11. Création d'accès sur la voie publique 23
3.12. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation collective 24
3.13. Stationnement 25
3.14. Lutte antivectorielle 25
Article 4 – Les prescriptions graphiques du règlement 26
4.1. Périmètres soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 26
4.2. Emplacements réservés au titre de l'article l151-41 du code de l'urbanisme 26
4.3. Servitudes de pré-localisation pour équipement au titre de l'article l151-41 du code de l'urbanisme 30
4.4. Préservation de l'environnement au titre de l'article l151-23 du code de l'urbanisme 31
4.5. Éléments de paysage à préserver au titre de l'article l151-19 du code de l'urbanisme 31
4.6. Espaces boisés classés délimité au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme 33
4.7. Marges de recul identifiées au titre de l'article L151-17 du code de l'urbanisme 33
4.8. Alignements obligatoires identifiés au titre de l'article L151-17 du code de l'urbanisme 33
4.9. Linéaires commerciaux repérés au titre de l'article l151-16 du code de l'urbanisme 34
4.10. Éléments ponctuels de patrimoine repérés au titre de l'article l151-19 du code de l'urbanisme 34

4.11. Mixité sociale définie au titre de l'article l151-15 du code de l'urbanisme 34
4.12. Caractéristiques des rues et chemins repérés au titre de l'article l151-38 du code de l'urbanisme 34
4.13. Secteur soumis a operations d'amenagement d'ensemble reperes au titre de l'article r151-21 du code de l'urbanisme 35
4.14. CorrIdor écologique protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme 35
Article 5 – Autres informations 37
5.1. Les divisions parcellaires 37
5.2. risques naturels 37
5.3. Autres servitudes d'utilité publique 37
5.4 Secteurs affectés par le bruit de part et d'autre du réseau routier objet d'un arrêté préfectoral de classement sonore 37
5.5. risques TECHNOLOGIQUES 38
Article 6 – Définitions (valables pour l'ensemble des pièces du PLU) 39
Article 7 – Destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU 54
PARTIE N°2 61
DISPOSITIONS PARTICULIÈRE 61
Titre 1 – dispositions applicables aux zones urbaines 62
Dispositions applicables à la zone Ua / Ua1 63
Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité 63
Article Ua/Ua1 – 1.1. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés 63
Article Ua/Ua1 – 1.2. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols interdits 63
Article Ua/Ua1 – 1.3. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions 64
Article Ua/Ua1 – 1.4. – Mixité fonctionnelle et sociale 65
Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 66
Article Ua/Ua1 – 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions 66
Article Ua/Ua1 – 2.2. – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 70
Article Ua/Ua1 – 2.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 77
Article Ua/Ua1 – 2.4. – Stationnement 77
Section 3 – Équipements et réseaux 79
Article Ua/Ua1 – 3.1. – Desserte par les voies publiques ou privées 79
Article Ua/Ua1 – 3.2. – Desserte par les réseaux 81
Dispositions applicables à la zone Uap 85

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité 85
Article Uap 1.1. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés 85
Article Uap 1.2. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols interdits 85
Article Uap 1.3. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions 86
Article Uap 1.4. – Mixité fonctionnelle et sociale 87
Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 88
Article Uap 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions 88
Article Uap 2.2. – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 91
Article Uap 2.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 98
Article Uap 2.4. – Stationnement 98
Section 3 – Équipements et réseaux 100
Article Uap 3.1. – Desserte par les voies publiques ou privées 100
Article Uap 3.2. – Desserte par les réseaux 102
Dispositions applicables aux zones Ub 106
Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité 106
Article Ub1.1. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés 106
Article Ub 1.2. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols interdits 106
Article Ub 1.3. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions 107
Article Ub 1.4. – Mixité fonctionnelle et sociale 108
Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 109
Article Ub 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions 109
Article Ub 2.2. – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 112
Article Ub 2.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 120
Article Ub 2.4. – Stationnement 120
Section 3 – Équipements et réseaux 122
Article Ub 3.1. – Desserte par les voies publiques ou privées 122
Article Ub 3.2. – Desserte par les réseaux 124
Dispositions applicables à la zone Ubs 128
Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité 128

Article Ubs 1.1. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés 128
Article Ubs 1.2. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols interdits 128
Article Ubs 1.3. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions 129
Article Ubs 1.4. – Mixité fonctionnelle et sociale 130
Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 130
Article Ubs 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions 131
Article Ubs 2.2. – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 133
Article Ubs 2.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 142
Article Ubs 2.4. – Stationnement 143
Section 3 – Équipements et réseaux 144
Article Ubs 3.1. – Desserte par les voies publiques ou privées 144
Article Ubs 3.2. – Desserte par les réseaux 146
Dispositions applicables à la zone Uc / Uci 151
Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité 151
Article Uc / Uci – 1.1. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés 151
Article Uc / Uci – 1.2. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols interdits 151
Article Uc / Uci – 1.3. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions 152
Article Uc / Uci – 1.4. – Mixité fonctionnelle et sociale 153
Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 154
Article Uc / Uci – 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions 154
Article Uc / Uci – 2.2. – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 159
Article Uc / Uci – 2.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 167
Article Uc / Uci – 2.4. – Stationnement 167
Section 3 – Équipements et réseaux 169
Article Uc / Uci – 3.1. – Desserte par les voies publiques ou privées 169
Article Uc / Uci – 3.2. – Desserte par les réseaux 171
Dispositions applicables aux zones Ucp 175
Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité 175
Article Ucp1.1. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés 175

Article Ucp 1.2. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols interdits 175
Article Ucp 1.3. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions 176
Article Ucp 1.4. – Mixité fonctionnelle et sociale 177
Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 178
Article Ucp 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions 178
Article Ucp 2.2. – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 180
Article Ucp 2.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 187
Article Ucp 2.4. – Stationnement 188
Section 3 – Équipements et réseaux 190
Article Ucp 3.1. – Desserte par les voies publiques ou privées 190
Article Ucp 3.2. – Desserte par les réseaux 192
Dispositions applicables à la zone Uds 196
Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité 196
Article Uds 1.1. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés 196
Article Uds 1.2. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols interdits 196
Article Uds 1.3. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions 197
Article Uds 1.4. – Mixité fonctionnelle et sociale 198
Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 199
Article Uds 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions 199
Article Uds 2.2. – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 202
Article Uds 2.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 210
Article Uds 2.4. – Stationnement 210
Section 3 – Équipements et réseaux 212
Article Uds 3.1. – Desserte par les voies publiques ou privées 212
Article Uds 3.2. – Desserte par les réseaux 214
Dispositions applicables à la zone Ue 218
Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité 218
Article Ue 1.1. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés 218
Article Ue 1.2. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols interdits 218

Article Ue 1.3. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions 219
Article Ue 1.4. – Mixité fonctionnelle et sociale 219
Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 220
Article Ue 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions 220
Article Ue 2.2. – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 221
Article Ue 2.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 228
Article Ue 2.4. – Stationnement 229
Section 3 – Équipements et réseaux 230
Article Ue 3.1. – Desserte par les voies publiques ou privées 230
Article Ue 3.2. – Desserte par les réseaux 232
Dispositions applicables à la zone Ug / UGh 236
Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité 236
Article Ug / UGh 1.1. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés 236
Article Ug / UGh 1.2. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols interdits 236
Article Ug / UGh 1.3. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions 237
Article Ug / UGh 1.4. – Mixité fonctionnelle et sociale 238
Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 238
Article Ug / UGh 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions 238
Article Ug / UGh 2.2. – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 239
Article Ug / UGh 2.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 243
Article Ug / UGh 2.4. – Stationnement 243
Section 3 – Équipements et réseaux 244
Article Ug / UGh 3.1. – Desserte par les voies publiques ou privées 244
Article Ug/ UGh 3.2. – Desserte par les réseaux 246
Dispositions applicables à la zone Uh / Uhc.....251
Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité 251
Article Uh / Uhc 1.1. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés 251
Article Uh / Uhc 1.2. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols interdits 251
Article Uh / Uhc 1.3. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions 252

Article Uh / Uhc 1.4. – Mixité fonctionnelle et sociale 253
Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 254
Article Uh / Uhc 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions 254
Article Uh / Uhc 2.2. – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 258
Article Uh / Uhc 2.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 267
Article Uh / Uhc 2.4. – Stationnement 267
Section 3 – Équipements et réseaux 269
Article Uh / Uhc 3.1. – Desserte par les voies publiques ou privées 269
Article Uh / Uhc 3.2. – Desserte par les réseaux 271
Dispositions applicables à la zone Uhs 276
Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité 276
Article Uhs 1.1. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés 276
Article Uhs 1.2. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols interdits 276
Article Uhs 1.3. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions 277
Article Uhs 1.4. – Mixité fonctionnelle et sociale 278
Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 278
Article Uhs 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions 279
Article Uhs 2.2. – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 283
Article Uhs 2.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 291
Article Uhs 2.4. – Stationnement 292
Section 3 – Équipements et réseaux 294
Article Uhs 3.1. – Desserte par les voies publiques ou privées 294
Article Uhs 3.2. – Desserte par les réseaux 296
Dispositions applicables à la zone Ui / Uir 300
Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité 300
Article Ui / Uir – 1.1. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés 300
Article Ui / Uir – 1.2. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols interdits 300
Article Ui / Uir – 1.3. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions 301
Article Ui / Uir – 1.4. – Mixité fonctionnelle et sociale 302
Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 302

Article Ui / Uir – 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions 303
Article Ui / Uir – 2.2. – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 305
Article Ui / Uir – 2.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 310
Article Ui / Uir – 2.4. – Stationnement 311
Section 3 – Équipements et réseaux 312
Article Ui / Uir – 3.1. – Desserte par les voies publiques ou privées 312
Article Ui / Uir – 3.2. – Desserte par les réseaux 314
Titre 2 – dispositions applicables aux zones à urbaniser 319
Dispositions applicables à la zone 1AUc / 1AUcc / 1AUccd / 1AUci 320
Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité 320
Article 1AUc / 1AUcc / 1AUccd / 1AUci – 1.1. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés 320
Article 1AUc / 1AUcc / 1AUccd / 1AUci – 1.2. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols interdits 321
Article 1AUc / 1AUcc / 1AUccd / 1AUci – 1.3. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions 321
Article 1AUc / 1AUcc / 1AUccd / 1AUci – 1.4. – Mixité fonctionnelle et sociale 322
Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 324
Article 1AUc / 1AUcc / 1AUccd / 1AUci – 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions 324
Article 1AUc / 1AUcc / 1AUccd / 1AUci – 2.2. – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 329
Article 1AUc / 1AUcc / 1AUccd / 1AUci – 2.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 337
Article 1AUc / 1AUcc / 1AUccd / 1AUci – 2.4. – Stationnement 338
Section 3 – Équipements et réseaux 340
Article 1AUc / 1AUcc / 1AUccd / 1AUci – 3.1. – Desserte par les voies publiques ou privées . 340
Article 1AUc / 1AUcc / 1AUccd / 1AUci – 3.2. – Desserte par les réseaux 342
Titre 3 – dispositions applicables aux zones agricoles 347
Dispositions applicables à la zone A 348
Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité 348
Article A 1.1. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés 348
Article A1.2. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols interdits 348
Article A 1.3. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions 348

Article A 1.4. – Mixité fonctionnelle et sociale 350
Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 351
Article A 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions 351
Article A 2.2. – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 353
Article A 2.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 364
Article A 2.4. – Stationnement 365
Section 3 – Équipements et réseaux 365
Article A 3.1. – Desserte par les voies publiques ou privées 365
Article A 3.2. – Desserte par les réseaux 367
Titre 4 – dispositions applicables aux zones naturelles 373
Dispositions applicables à la zone N et Nl.....374
Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité 374
Article N / Nl 1.1. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés 374
Article N / Nl 1.2. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols interdits 374
Article N / Nl 1.3. – Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions 374
Article N / Nl 1.4. – Mixité fonctionnelle et sociale 377
Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 377
Article N / Nl 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions 377
Article N 2.2. – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 379
Article N / Nl 2.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 390
Article N / Nl 2.4. – Stationnement 390
Section 3 – Équipements et réseaux 391
Article N / Nl 3.1. – Desserte par les voies publiques ou privées 391
Article N / Nl 3.2. – Desserte par les réseaux 393
PARTIE N°3.....397
Patrimoine à préserver ou à mettre en valeur.....397
PARTIE N°4.....487
Règlement des risques de la carte des aleas 487
Réglements à appliquer.....489
PARTIE N°5.....613
PLANTER DES HAIES CHAMPETRES EN ISERE 613

PARTIE N°1
DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Coublevie.

Il est accompagné de plans au :
- 1/ 2 500ème pour les secteurs du plateau et des hameaux,
- 1/ 4 000ème pour l'ensemble du territoire communal.

Article 2 – Division du territoire en zones

La commune de Coublevie, couverte par le présent PLU, est divisée en zones urbaines (U), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N). Les délimitations de ces zones sont reportées sur le document graphique dit « plan de zonage ».

Le titre II s'applique aux zones urbaines dites « U ».

Il s'agit de zones déjà urbanisées et de zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- La zone Ua correspond à une zone du centre-bourg accueillant une diversité de fonctions ;
- La zone Ua1 correspondant à une zone du centre-bourg accueillant les résidences séniors ;
- La zone Uap correspond à une zone pavillonnaire du centre-bourg ;
- La zone Ub correspond à la zone pavillonnaire du plateau de Coublevie ;
- La zone Ubs correspond à la zone pavillonnaire stricte du plateau en pente ;
- La zone Uc correspond à une zone de forte densité ;
- La zone Uci correspond à une zone de forte densité et d'intensification de l'urbanisation ;
- La zone Ucp correspond à une zone pavillonnaire de forte densité ;
- La zone Uds correspond à une zone pavillonnaire stricte du plateau en pente, des coteaux et des hameaux ;
- La zone Uh correspond aux structures originelles du plateau
- La zone Uhc correspond au secteur accueillant les lieux de culte de la commune.
- La zone Uhs correspond à une zone stricte du tissu urbain ancien, située sur le plateau en pente et les hameaux ;
- La zone UG correspond aux zones d'équipements publics ;
- La zone UGh correspond aux zones d'équipements publics accueillant des hébergements et logements pour personnes porteuses de handicap ;
- La zone Ue correspond à une zone destinée à l'accueil de logements pour les étudiants ;
- La zone Ui correspond aux zones d'activités au sein de la commune ;
- La zone Uir correspond à la zone d'activités du Roulet.

Le titre III s'applique aux zones à urbaniser 1AU

Les zones 1AU sont des zones à aménager dont les infrastructures en périphérie de la zone ont la capacité suffisante pour accueillir le développement envisagé, et qui peuvent donc immédiatement être ouvertes à l'urbanisation dans le respect des principes des OAP.

« 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 (…) » (article R151-20 du Code de l'urbanisme).

Cela concerne :

- La zone 1AUc, correspond à une zone d'urbanisation future destinée à accueillir de forte densité. Il s'agit d'une zone composée de logements collectifs.
- La zone 1AUcc correspond à une zone de forte densité pouvant accueillir des commerces,
- 1AUccd correspond à une zone de forte densité pouvant accueillir des commerces et au secteur D de l'OAP n°2,
- La zone 1AUci correspond à une zone de forte densité et d'intensification de l'urbanisation.

Le titre IV s'applique aux zones agricoles A

La zone A, équipée ou non, est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le titre V s'applique aux zones naturelles et forestières N.

La zone N comprend les zones naturelles et forestières. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- De l'existence d'une exploitation forestière ;
- De leur caractère d'espaces naturels ;
- De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- De la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N de Coublevie comprend un sous-secteur :

- Le secteur Nl, qui concerne les secteurs où il existe des projets ou des occupations des sols à vocation de loisirs (tel que le terrain de bi-cross, etc…).

En outre, des prescriptions et servitudes particulières peuvent affecter à tout ou partie de ces zones :

- Des protections des linéaires commerciaux ;
- Des chemins à protéger ;
- Des marges de recul graphiques ;
- Des alignements graphiques ;
- Des emplacements réservés ;
- Des servitudes de pré-localisation des équipements publics ;
- Des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Des espaces boisés classés ;
- Des protections écologiques des zones humides ;
- Des protections écologiques de corridors de la trame verte ;
- Des protections du patrimoine bâti ;
- Des protections de secteurs paysagers ;
- Des secteurs soumis à opération d'aménagement d'ensemble ;
- Des haies et alignement d'arbres à préserver ;
- Des parcs et jardins à préserver ;
- Des secteurs soumis à des obligations de mixité sociale ;
- Des secteurs soumis à des prescriptions d'isolement acoustique ;
- Des secteurs soumis à des aléas et risques naturels.

Article 3 – Dispositions applicables à l'ensemble des zones

3.1. PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, y compris dans le cadre de sa reconstruction sauf prescriptions spéciales dans le règlement propre à chaque zone.

3.2. PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTIONS

Les travaux sur constructions existantes et régulièrement édifiées ayant une destination interdite par le règlement de la zone demeurent autorisés dans le volume existant de la construction (les extensions et annexes de ces dernières sont interdites).

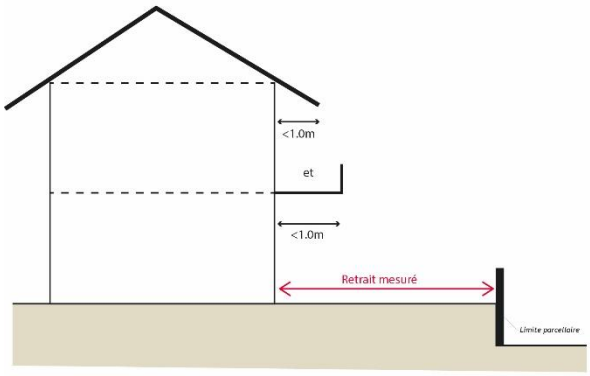
3.3. PRELEVEMENT DE MATERIAUX ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Les prélèvements de matériaux dans les cours d'eau, tels que définis dans la partie définition, aux fins d'entretien et de curage de leur lit, leur endiguement et d'une façon générale, les dispositifs de protection contre les risques naturels, peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.

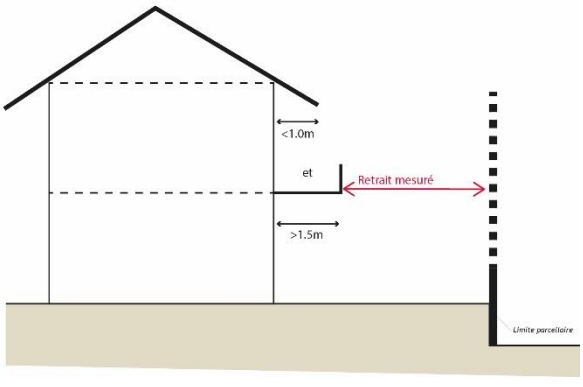
3.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le retrait est mesuré à partir de la façade pour les débords de toiture, saillies et les ouvrages en encorbellement non soutenu par des piliers au sol ou des jambages sur façade ne dépassant pas 1,00 m. Dans les autres cas, le retrait est mesuré à compter de la partie la plus « avancée » de la construction (point extrême) au-delà de ce dépassement.

Cas n°1:



Cas n°2 :



Le survol du domaine public est autorisé au-delà de 5,00 m de hauteur entre le point le plus bas de l'ouvrage en survol et les emprises publiques. Tout débord et/ou surplomb de la construction (les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement par exemple) sur une parcelle voisine est interdit.

Pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les ouvrages en survol existants peuvent être conservés à leur hauteur actuelle, y compris en cas d'extension.

Nonobstant les paragraphes précédents, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

En bordure des cours d'eau (canaux d'irrigation exclus), les nouvelles constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10,00 m par rapport aux berges, à l'exception de celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics dont la localisation correspond à une nécessité technique impérative et des clôtures, qui devront avoir une transparence hydraulique, nonobstant les règles applicables à chaque zone.

Le long des canaux, les constructions et installations devront respecter un recul minimum d'1.50 m. mesuré par rapport aux berges du canal excepté en zone Ua.

Les marges de recul libre de toute construction sont portées à 15.00 m du haut de la berge pour les cours d'eau ou de l'axe du thalweg pour les vallons secs dans les zones U (urbaines) et à 20.00 m du haut de la berge pour les cours d'eau ou de l'axe du thalweg pour les vallons secs dans les zones A (agricoles) et N (naturelles) et ce nonobstant les règles applicables dans chaque zone. Dans les zones urbaines, des dispositions différentes peuvent être adoptées sous réserve de la justification de la stabilité existante des berges sans toutefois être inférieures à 10.00 m (étude d'expertise hydraulique et de risque).

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

Il est recommandé de concevoir les bâtiments ou les extensions de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires. L'exposition vis-à-vis de l'ensoleillement et l'accès à une unité foncière constituent deux paramètres majeurs pour définir une implantation d'un bâtiment. Le positionnement des annexes et des différentes pièces ainsi que l'aménagement des abords jouent également un rôle important pour qu'un bâtiment soit plus agréable à vivre et plus économe et faciliter qu'il puisse être producteur d'énergie :

- Chercher à implanter les pièces à vivre (salon, chambres) au sud ;
- Disposer les annexes pour se protéger des vents dominants ;
- Limiter l'imperméabilisation de la parcelle et planter d'arbres à feuilles caduques pour bénéficier d'ombres en été et de lumière en hiver ;
- Favoriser les logements traversants pour ventiler naturellement l'été.

3.5. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, d'assainissement ou d'électricité non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits sauf pour les besoins d'une activité agricole ou forestière sans être assortis d'un bâtiment.

Alimentation en eau potable

Il convient de se référer, notamment avant toute demande de raccordement au réseau d'eau potable, au plan de zonage d'alimentation en eau potable de la commune (se référer aux annexes). En présence de réseaux, se mettre en relation avec les services de la commune.

Assainissement

Eaux usées domestiques

Il convient de se référer, notamment avant toute demande d'installation d'assainissement individuel, au plan de zonage d'assainissement des eaux usées de la commune (se référer aux annexes). En présence de réseaux, se mettre en relation avec les services compétents.

En zonage d'assainissement collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement collectif, toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En zonage d'assainissement non collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement autonome, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU).

Les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.

Eaux usées non domestiques

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un prétraitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord du service gestionnaire du réseau.

Eaux usées des piscines et bassins

La vidange des eaux de piscine d'un bassin ne pourra être effectuée que dans les conditions définies dans chacune des zones du PLU.

Seules les eaux de vidange de la piscine seront acceptées dans le réseau d'eau pluviale. Les eaux de nettoyage du bassin, de recyclage et de lavage des filtres devront impérativement être rejetées vers le réseau d'eaux usées public, si la parcelle est desservie. À l'inverse, celles-ci ne pourront être dirigées dans la filière d'assainissement individuel.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31/07/1997, les propriétaires de piscine sont tenus de prendre toutes les mesures afin que les installations en fonctionnement ne doivent pas être source de nuisances sonores pour les riverains.

L'attention du demandeur est attirée sur les conséquences de la loi n° 2003-9 du 3 janvier 2003 relative à la sécurité des piscines. Le maître d'ouvrage a pour obligation d'équiper le bassin d'un dispositif de sécurité normalisé, avant la première mise en eau.

Ouvrages d'irrigation et d'évacuation des eaux pluviales

Les ouvrages existants, y compris ceux désaffectés, doivent être préservés afin d'assurer la continuité de l'irrigation ou de l'évacuation des eaux pluviales de l'amont vers l'aval, le transit, le débit et l'évacuation des eaux.

Les fossés latéraux des routes départementales et communales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales de chaussée.

Les canaux d'irrigation, ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface ne seront pas busés, sauf impératifs techniques, dûment explicités.

Il sera fait application de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales autorisées (ASA), et des articles L.152-1 à L. 152-23 du Code rural et L.215-23 du Code de l'environnement.

Les pétitionnaires doivent prendre en compte de ces réseaux dans leurs diverses demandes d'autorisations d'occupation des sols.

Ouvrages de transport d'électricité

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs.

Antennes

Sur les bâtiments de plus de trois logements, lorsque la pose d'une antenne de télévision est envisagée, il est recommandé que l'antenne soit mutualisée et localisée en toiture. Les antennes (paraboliques ou non) seront limitées à une par immeuble et devront être les plus discrètes possibles, et non visible depuis l'espace public.

L'éclairage extérieur

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

Défense incendie

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

3.6. GESTION DES SUBSTANCES TOXIQUES OU DANGEREUSES SELON L'ARTICLE R541-8 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Le stockage des substances toxiques ou dangereuses sera fait dans des conditions de sécurité et d'étanchéité appropriées. Le risque de contamination des sols et des eaux liées aux déchets et aux différentes substances toxiques ou dangereuses stockées sur site doit être correctement maîtrisé.

Les déchets devront faire l'objet d'un traitement approprié : décantation, récupération, recyclage.

Concernant les activités les plus polluantes ou les plus dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une autorisation spéciale auprès des services de l'État en charge de l'environnement.

Concernant les activités les moins polluantes ou les moins dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une déclaration qui consiste à faire connaître au Préfet son activité et à respecter les prescriptions générales applicables aux installations soumises à déclaration et qui font l'objet d'arrêtés préfectoraux.

3.7. ÉQUIPEMENTS LIES AUX ENERGIES RENOUVELABLES ET/OU A LA COMMUNICATION

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards …) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée (notamment pour les constructions existantes), ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Les compteurs électriques ou d'eau sont installés dans le volume des constructions ou encastrés dans une niche fermée, sauf impossibilité technique, notamment pour les constructions existantes. À défaut de constructions ou de clôture, ils devront être implantés en limite de propriété de façon à être intégré dans une future clôture ou construction.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphonique et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

A défaut, pour les constructions existantes, sous réserve de justification technique, en partie aérienne, ils suivent les avant-toits, les rives, les descentes d'eau pluviale ou les limites de mitoyenneté entre immeubles. Cette disposition est à prévoir à l'occasion des rééquipements ou du ravalement des façades.

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

3.8. INSTALLATIONS, TRAVAUX DIVERS ET CITERNES NON ENTERREES

Pour les installations, dépôts de matériaux, travaux divers et citernes non enterrées, des aménagements seront réalisés afin de masquer ces installations, en cohérence avec l'environnement paysager et bâti (haie, muret …).

Les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace public, hors bois de chauffage et compost sont interdits.

3.9. OUVRAGES DIVERS

Murs antibruit

Les murs antibruit sont autorisés uniquement sur les unités foncières situées le long d'une route départementale. Ils peuvent être édifiés uniquement du côté du réseau routier classé et être d'une

hauteur maximale de 2.00 m (ainsi on ne pourra pas utiliser ce type de mur pour se séparer de son voisin à l'opposé de la voie).

Toute demande d'autorisation ne pourra être accordée que sous réserve de leur bonne intégration dans le site et en préservant la bonne visibilité le long des voies.

Ces règles peuvent s'appliquer nonobstant les règles sur les clôtures édictées au 3.10 ci-dessous et dans les dispositions particulières applicables à chaque zone.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement ne sont autorisés que pour permettre la réalisation des constructions principales, extensions, annexes, piscines et terrasses et sous réserve de nécessité technique.

Sur l'ensemble des zones, les murs de soutènement :

- Devront présenter un aspect cohérent avec les constructions et aménagements présents sur le terrain, et un aspect fini ;
- Devront respecter en termes d'aspect les règles applicables aux façades pour chaque zone et être cohérents avec la façade du bâtiment principal. Lorsque ces murs ne sont pas revêtus et nonobstant les règles édictées pour les façades, ils pourront également être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier ;
- Devront présenter une hauteur maximale de 1,00 mètre côté aval.

Les murs de soutènement ne doivent pas être considérés comme une clôture.

Pilotis

Les constructions sur pilotis ne sont autorisées que pour permettre la réalisation des constructions principales, extensions, annexes, piscines et terrasses et sous réserve de nécessité technique.

Ces pilotis ne pourront être laissés apparents, et devront être dissimulés par un dispositif / habillage qui devra être constitué ou paramenté de moellons de pierre du pays et recevra des plantations grimpantes ou retombantes, ou en cas de hauteur inférieure ou égale à 0.60 mètre, pourra reprendre l'aspect des façades.

Leur hauteur maximale est limitée à 3.00 mètres.

3.10. LES CLOTURES

L'édification des clôtures et des murs, entre l'espace privé et l'espace public, est soumise à déclaration, conformément à la délibération du Conseil Municipal de la commune.

Sauf dispositions particulières visées dans le règlement de la zone, l'édification d'une clôture est facultative, toutefois sa construction est soumise à autorisation.

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux.
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur…) ou refusée, dès lors que celle-ci :

- Est située aux intersections de voies publiques ou privées, pour des motifs de sécurité.
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement urbain et naturel par son architecture ou par les matériaux qui la composent.
- Est de nature à accentuer les risques naturels (inondation, incendie, glissement de terrain, etc.)
- Est située en zone naturelle.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupe d'habitations…) le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement afin de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Les haies vives ou écrans de verdure, composés d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique, sont recommandées afin de dissimuler un grillage de protection. Les essences recommandées sont détaillées dans l'annexe « Planter des haies champêtres en Isère ».

Pour les clôtures maçonnées, les matériaux destinés à être recouverts le seront obligatoirement dans l'année qui suit l'édification, dans le respect des règles édictées dans chaque zone.

En dehors des équipements publics, la hauteur maximale d'une clôture est de 2.00 m, sauf dispositions plus restrictives du règlement de chaque zone ou règles applicables aux murs antibruit.

Il est recommandé de créer des clôtures perméables afin notamment de faciliter la circulation de la petite faune.

Enfin, il est imposé des clôtures à dominante végétale, dès lors que ces clôtures sont mitoyennes avec une zone agricole et/ou naturelle.

3.11. CREATION D'ACCES SUR LA VOIE PUBLIQUE

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée. Une unité foncière compte un seul accès pour la desserte motorisée. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent un accès unique et mutualisé à l'échelle du secteur de projet.

L'accès doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et le passage des véhicules de ramassage des déchets. Un cône de visibilité de part et d'autre de la voie d'accès doit être maintenu sans obstacle visuel (clôture, haie, arbre), afin d'assurer la sécurité des sorties sur la voie publique.

L'ouverture des portails et portillons ne pourra pas s'effectuer à l'extérieur de la propriété.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser le revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné depuis la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de prendre les mesures nécessaires afin de canaliser les eaux de ruissellement en provenance de la chaussée, et de les diriger vers le dispositif de gestion des eaux pluviales.

Cette règle s'applique, y compris lorsque la nouvelle construction emprunte un chemin d'accès existant qui ne respecte pas cette réglementation.

En cas de passage sur l'emprise d'un canal, le busage, la construction d'une passerelle ou d'un pont sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire, après avis de la collectivité ou du gestionnaire du canal.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué ; l'accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

3.12. CARACTERISTIQUES DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION COLLECTIVE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, répondre aux exigences de la protection civile, aux besoins de déneigement, et au passage des véhicules de ramassage des déchets.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

La pente d'une nouvelle voie d'accès doit être inférieur à 15%.

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

Dans les opérations de 5 logements ou plus, les stationnements envisagés en surface seront constitués de manière à être le plus perméable possible, composé de pavés alvéolés enherbés.

3.13. STATIONNEMENT

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

Le stationnement des véhicules automobiles et les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations, en prenant en compte si besoin, le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part.

Toutes les places de stationnement devront avoir une largeur minimale de 2,50 mètres et 5,00 mètres de profondeur. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

L'ensemble des règles concernant la création de places de stationnement établies dans les sous-sections « stationnement » afférentes à chaque zone ne s'appliquent pas aux annexes.

Accessibilité PMR

En cas de mise aux normes d'accessibilité d'un établissement recevant du public (ERP), il est autorisé que les places de stationnement dédiées aux PMR soient prises sur le parc de stationnement existant. Aucune création de places de stationnement supplémentaire n'est donc exigée, mais les places de stationnement existantes et transformées devront être aux normes PMR.

Stationnement des vélos

Le terme de vélos désigne les cycles et les cycles à pédalage assisté.

Un espace clos réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être créé pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 5 logements au plus ; il doit être facilement accessible. Une place de stationnement vélo sera au moins égale à 1,8 m².

Pour les autres destinations et sous-destinations, il pourra s'agir d'emplacements sécurisés et facilement accessibles (exemple : arceaux).

3.14. LUTTE ANTIVECTORIELLE

Afin de lutter contre le développement du moustique tigre, des dispositions constructives ou de remédiation doivent être prises pour limiter la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation ou de récupération d'eaux usées et pluviales.

Article 4 – Les prescriptions graphiques du règlement

4.1. PERIMETRES SOUMIS A DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Certains secteurs sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « sectorielles ». Ces secteurs sont délimités au règlement graphique.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « thématiques » concernent également l'ensemble du territoire et doivent être respectées dans leurs principes pour l'ensemble des opérations.

Il convient de se référer à la pièce n°3 du PLU.

4.2. EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, la commune a défini des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

La liste suivante récapitule les différents emplacements réservés identifiés sur le plan de zonage.

Nom	Bénéficiaire	Objet	Parcelles (entière ou en partie)	Largeur	Superficie
ER n°1	Commune de Coublevie	Aménagement de cheminements doux	AB 786, AB 804, AB 1026, AB 1297, AB 1299, AB1302, AB 1322, AB 1324, AB 1325	3,00 mètres	529 m²
ER n°2	Commune de Coublevie	Aménagement de cheminements doux	AB 226, AB 227	3,00 mètres	145 m²
ER n°3	Commune de Coublevie	Aménagement de cheminements doux	AB 1313, AB 1220, AB 1219, AB1210, AB254, AB 255, AB1208, AB 257, AB 542, AB 1214	3,00 mètres	343 m²
ER n°4	Commune de Coublevie	Création de cheminements doux	AB 1332 AB 81	2,00 mètres	118 m²
ER n°5	Commune de Coublevie	Création de cheminements doux	AB 226, AB 1064	1,50 mètres	177 m²
ER n°6	Commune de Coublevie	Aménagement d'espaces publics	AB 256		285 m²
ER n°7	Commune de Coublevie	Entretien et gestion de la végétalisation du talus	AK 360		642 m²
ER n°8	Commune de Coublevie	Création de cheminements doux	AB 1077, AB 1079	2,50 mètres	1 015 m²
ER n°9	Commune de Coublevie	Elargissement d'un cheminement doux existant	AB 1682		13 m²

Nom	Bénéficiaire	Objet	Parcelles (entière ou en partie)	Largeur	Superficie
ER n°10	Commune de Coublevie	Elargissement d'un cheminement doux existant	AB 1685		14 m²
ER n°11	Commune de Coublevie	Elargissement d'un cheminement doux existant	AB 1687		7 m²
ER n°12	Commune de Coublevie	Elargissement de voirie et aménagement de cheminements doux	AC 582		521 m²
ER n°13	Commune de Coublevie	Entretien et gestion de la Végétalisation du talus	AK 360		171 m²
ER n°14	Commune de Coublevie	Aménagement, élargissement et sécurisation d'un carrefour	AB 952		26 m²
ER n°15	Commune de Coublevie	Aménagement, élargissement et sécurisation d'un carrefour	AB 688 et AB 689		52 m²
ER n°16	Commune de Coublevie	Elargissement de voirie et aménagement de cheminements doux	AC 109, AC 115	2,80 mètres	137 m²
ER n°17	Commune de Coublevie	Elargissement de voirie et aménagement de cheminements doux	AC 376, AC 119		35 m²
ER n°18	Commune de Coublevie	Aménagement et maintien de cheminements doux	AB 1094	1,15 mètre	30 m²
ER n°19	Commune de Coublevie	Aménagement et maintien de cheminements doux	AB 1094		96 m²
ER n°20	Commune de Coublevie	Aménagement d'un espace public	AC 307		108 m²
ER n° 21	Commune de Coublevie	Aménagement et maintien de cheminements doux	AB 401, AB 415	2,30 mètres	54 m²
ER n° 22	Commune de Coublevie	Aménagement de cheminements doux	AC 618, AC 614, AC 167	2,00 mètres	629 m²
ER n°23	Commune de Coublevie	Elargissement de voirie et aménagement de cheminements doux	AH 43, AH 45, AH 826, AH 827, AH 339	4,00 mètres	317 m²
ERn°24	Commune de Coublevie	Elargissement de voirie et aménagement de cheminements doux	AH 34, AH 36, AH 37, AH 38, AH 39, AH 40, AH 290, AH 307, AH 478, AH 479, AH 826	3,00 mètres	838 m²
ER n°25	Communauté d'agglomération du Pays Voironnais	Mise en œuvre du schéma vélo	AH 613, AH 459, AH 262		1 222 m²
ER n°26	Commune de Coublevie	Implantation d'un espace public et création d'équipement public	AH 645		1 183 m²
ER n°27	Commune de Coublevie	Aménagement de cheminements doux	AH 677	3,00 mètres	91 m²
ER n°28	Commune de Coublevie	Elargissement de voirie et aménagement de cheminements doux	AH 691, AH 692		61 m²
ER n°29	Commune de Coublevie	Aménagement, élargissement et sécurisation d'un carrefour	AH 257	3,00 mètres	60 m²

Nom	Bénéficiaire	Objet	Parcelles (entière ou en partie)	Largeur	Superficie
ER n°30	Communauté d'agglomération du Pays Voironnais	Mise en œuvre du schéma vélo	AK 17, AK 20, AK 21, AK 255, AK 257, AK 734, AK 735, AK736	5,00 mètres	2 083 m²
ER n°31	Communauté d'agglomération du Pays Voironnais	Mise en œuvre du schéma vélo	AI211, AI 759	3,00 mètres	644 m²
ER n°32	Commune de Coublevie	Aménagement d'un cheminement doux	AK 736, AK 735, AK 734	2,00 mètres	166 m²
ER n°33	Commune de Coublevie	Aménagement de cheminement doux	AK 360	2,00 mètres	95 m²
ER n°34	Commune de Coublevie	Aménagement de cheminement doux	AK 498, AK 255	3,00 mètres	109 m²
ER n°35a	Syndicat Mixte des Bassins Hydrauliques de l'Isère	Aménagement hydraulique et public	AK 258, AK 259		1 119 m²
ER n°35b	Commune de Coublevie	Aménagement de cheminement doux	AK 258, AK 721		440 m²
ER n°36	Syndicat Mixte des Bassins Hydrauliques de l'Isère	Aménagement hydraulique (bassin de rétention)	AK 744, AK 275		1 660 m²
ER n°37	Commune de Coublevie	Gestion de la fontaine	AH 277, AH 692, AH 873		10 m²
ER n°38	Syndicat Mixte des Bassins Hydrauliques de l'Isère	Création d'un bassin de rétention	AI 758, AI 759		5 191 m²
ER n°39	Syndicat Mixte des Bassins Hydrauliques de l'Isère	Création d'un bassin de rétention	AI 223, AI 224, AI 225, AI 275		14 066 m²
ER n°40	Commune de Coublevie	Elargissement de voirie et aménagement de cheminements doux	AC 123, AC 131, AC 132, AC 192, AC 194, AC 195, AC 196, AC 197, AC 198, AC 199, AC 200	4,50 mètres	765 m²
ER n°41	Commune de Coublevie	Aménagement d'un cheminement doux	AI 204	2,00 mètres	240 m²
ER n°42	Commune de Coublevie	Aménagement d'un cheminement doux	AD 364, AD 366, AD 451	2,00 mètres	346 m²
ER n°43	Commune de Coublevie	Création d'équipement public	AD 277, AD 237, AD 238, AD 239, AD 365, AD 501, AD 502		3 169 m²
ER n°44	Commune de Coublevie	Aménagement d'espace public et de stationnements	AB 1696, AB 1700	5,00 mètres	120 m²
ER n°45	Commune de Coublevie	Création d'un aménagement pour la gestion des eaux pluviales	AK 625		2 285 m²

Nom	Bénéficiaire	Objet	Parcelles (entière ou en partie)	Largeur	Superficie
ER n°46	Commune de Coublevie	Aménagement d'un espace public et de stationnements	AK 172		964 m²
ER n°47	Commune de Coublevie	Aménagement d'un cheminement doux	AK 176, AK 520, AK 521, AK 769, AK 770, AK 773, AK 775, AK 776	4,00 mètres	1 360 m²
ER n°48	Commune de Coublevie	Création d'un bassin de rétention, d'infiltration d'eaux pluviales	AH 102		727 m²
ER n°49	Commune de Coublevie	Aménagement d'un cheminement doux	AH 427, AH 836	3,00 mètres	268 m²
ER n°50	Commune de Coublevie	Aménagement d'un cheminement doux	AH 129, AH 133, AH 134, AH 135	4,00 mètres	405 m²
ER n°51	Commune de Coublevie	Aménagement d'un cheminement doux	AH 144, AH 146, AH 378, AH 149	3,00 mètres	646 m²
ER n°52	Commune de Coublevie	Elargissement de voirie et aménagement de cheminements doux	AB 118	1,70 mètres	55 m²
ER n°53	Commune de Coublevie	Elargissement de voirie et aménagement de cheminements doux	AB 69, AB 72, AB 488	1,00 mètre	30 m²
ER n°54	Commune de Coublevie	Aménagement de cheminements doux	AB 124, AB 125, AB 126, AB 127, AB 128, AB 129		229 m²
ER n°55	Commune de Coublevie	Aménagement d'un cheminement doux	AD 205, AD146, AD 335	3,00 mètres	31 m²
ER n°56	Commune de Coublevie	Elargissement de voirie et aménagement de cheminements doux	AD 338, AD 301, AD 302, AD 161, AD 160, AD 159	3,00 mètres	145 m²
ER n°57	Commune de Coublevie	Aménagement d'un cheminement doux	B 657, B416		1 418 m²
ER n°58	Commune de Coublevie	Aménagement d'un cheminement doux	B 437, B647, B 649, B 834	3,00 mètres	1 025 m²
ER n°59	Commune de Coublevie	Aménagement d'un cheminement doux	AE 1, AE 2, AE 3	5,00 mètres	1 254 m²
ER n°60	Commune de Coublevie	Elargissement de voirie et aménagement de cheminements doux	AB 117, AB 782	0,50 mètres	51 m²

4.3. SERVITUDES DE PRE-LOCALISATION POUR EQUIPEMENT AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, la commune a défini des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou modifier.

Sur les parties de terrains concernées, les installations et constructions sont admises à condition de ne pas faire obstacle à la réalisation future des équipements visés par la servitude. De plus, pour la SPL n°11 il est précisé que l'aménagement sera réalisé en cohérence avec les aménagements du SYMBHI. De plus, les caractéristiques physiques de cet aménagement devront respecter le caractère sensible du milieu.

La liste suivante récapitule les différentes servitudes de pré-localisation identifiées sur le plan de zonage.

Nom	Bénéficiaire	Objet	Parcelles (entière ou en partie)	Largeur indicative
SPL n°01	Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais	Aménagement de la RD1075 pour aménagement des modes doux	AB 1066, AB 1284, AB 1444, AB 1445, AB 1450, AB 634	0,10 à 4,00 mètres
SPL n°02	Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais	Aménagement de la RD1075 pour aménagement des modes doux	AB 1182, AB1572	0,10 à 3,00 mètres
SPL n°03	Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais	Aménagement de la RD1075 pour aménagement des modes doux	AB 410, AB 1184, AB 1227, AB 1228, AB 1655, AB 1658, AB 1659, AB 1901, AB 1902, AB 415, AB 416, AB 417, AB 420, AB 421, AB 917	0,10 à 2,00 mètres
SPL n°04	Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais	Aménagement de la RD1075 pour aménagement des modes doux	AB 323, AB 324, AB 325, AB 326, AB 327	0,10 à 4,00 mètres
SPL n°05	Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais	Aménagement de la RD1075 pour aménagement des modes doux	AB 1451, AB 1572	0,10 à 2,00 mètres
SPL n°06	Commune de Coublevie	Aménagement d'un cheminement doux	AI 759, AI 211	2,00 mètres
SPL n°07	Commune de Coublevie	Aménagement d'un cheminement doux	AI 64, AI 63, AI69, AI 71, AI74	5,00 mètres
SPL n°08	Commune de Coublevie	Aménagement d'un cheminement doux	AI 645, AI 43	5,00 mètres
SPL n°09	Commune de Coublevie	Aménagement d'un cheminement doux	AE 368, AE 392, AE 468, AE 527, AE 563, AE 644, AE 814	0,10 à 2,00 mètres
SPL n°10	Commune de Coublevie	Aménagement d'un cheminement doux	AB 1, AB 2, AB 3, AB 4, AB 5, AB 396, AB 397, AB 403, AB 433, AB 434, AB 436, AB 439, AB 440, AB 529, AB 590, AB 594, AB 1067, AB 1068, AB 1069, AB 1070, AB 1119, AB 1447, AB 1451, AB 1570, AB 1571	0,10 à 3,00 mètres
SPL n°11	Commune de Coublevie	Aménagement d'un cheminement doux	AD 64, AD 270, AD 277, AD 414, AD 434, AD 563	3,50 à 19,00 mètres
SPL n°12	Commune de Coublevie	Maintien et création de cheminements doux	AB 840, AB 1574, AB 1673, AB1714, AB 1715	2,00 mètres
SPL n°13	Commune de Coublevie	Création d'un aménagement pour la gestion des eaux pluviales	AB 406	0 à 10,00 mètres
SPL n°14	Commune de Coublevie	Aménagement et maintien de cheminements doux	AB 387	4,00 à 23,00 mètres

4.4. PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les secteurs tramés pour des motifs d'ordre écologique reportés sur le plan de zonage du présent PLU et concernant les zones humides :

- Toute construction est interdite sauf celles liées à la protection contre les risques naturels ;
- Tout aménagement, installation, travaux (ceci incluant la réalisation de fossés et drains, les remblais, les labours …), sont interdits sauf ceux liés à la mise en valeur du milieu (pour des fins éducatives, pédagogiques, scientifiques, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces) ou à la protection contre les risques naturels ;
- Les ouvrages hydroélectriques ne sont pas interdits, mais une analyse écologique précise des impacts devra être réalisée.

Cette prescription pourra être levée sous condition de la réalisation d'une étude certifiée par un expert écologue concluant à l'absence réelle d'une zone humide dans le secteur étudié.

Les secteurs artificialisés existants à l'approbation du PLU comme les routes, les chemins ruraux et communaux, les ponts (la zone humide peut être effectivement présente en dessous), parkings, bâtiments, etc., qui pourraient être tramés sont exclus de la prescription.

Les trames présentes ne remettent pas en cause la possibilité de réaliser en survol de la zone des équipements techniques (ponts, passerelles …).

Ces secteurs n'ont pas pour caractéristique de constituer des espaces boisés, il n'est donc pas fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

4.5. ÉLEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des éléments de paysage à préserver est interdit.

La coupe ou l'abattage d'arbres est soumis à déclaration préalable, sauf pour l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Jardins et parcs

Dans les secteurs tramés dans un objectif de protection des jardins et des parcs, l'imperméabilisation des sols, l'utilisation en tant qu'espace de stationnement, ou la construction de bâtiments autres que des abris de jardins ou bûchers sont interdits.

Les abris de jardin et bûchers sont autorisés dans la limite de 10% de l'emprise au sol de la parcelle, avec un maximum de 10 m² d'emprise au sol totale, et une seule construction par parcelle. Leur hauteur est limitée à 2.50 m au faîtage.

Il est possible de déroger aux règles ci-dessus :

- Pour les ajustements techniques, sous réserve de justifications, permettant l'élargissement de voiries, trottoirs, ou la création de stationnement dans le cadre d'emplacements réservés, sans création de surface de plancher et/ou d'emprise au sol ;
- Pour la réhabilitation, rénovations et travaux concernant les constructions existantes et légalement édifiées.

Secteurs à enjeux paysagers

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le règlement graphique identifie des sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier correspondant aux tissus urbains caractéristiques des hameaux de Coublevie, identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique et comprenant des éléments de patrimoine bâti identifiés pour des motifs architecturaux.

Dans ces secteurs, les démolitions sont soumises à déclaration préalable. Les volumes et implantations des bâtiments existants sont à préserver.

Les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable, au titre de l'article R151-41° 3 du code de l'urbanisme. Les travaux ne seront autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant l'intérêt urbain, architectural, paysager, ou historique de ces secteurs, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique.

Seuls sont admis les travaux sobres et respectueux des principales caractéristiques et morphologie du bâti (implantation, formes bâties et gabarits) dans lesquels il s'insère, en excluant tout pastiche et toute adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions. L'utilisation de matériaux nouveaux en façade ou toiture qui mettent en péril l'authenticité et l'intégrité des bâtiments sont interdits (par exemple les fausses pierres, ciment, chaux-ciment, peinture moderne, tuiles métalliques, …). Les ordonnancements et rythme d'ouvertures des constructions devront être respectés.

Les façades en pierres devront conserver les pierres apparentes, non enduites et sans bardage. Les modénatures, lambrequins, flèches de toiture, supports des débords de toiture en bois apparents sont à conserver.

Les travaux devront également veiller à préserver la qualité du tissu urbain et de la morphologie bâtie, notamment les trames viaires : les venelles et cheminements piétons existants au sein de ces tissus bâtis historiques sont à préserver.

Linéaires d'arbres / haies à protéger

Les haies et alignements d'arbres repérés sur le plan seront maintenus.

En cas de nécessité d'abattre certains sujets, ces derniers seront remplacés par un sujet de même envergure ou une espèce plus résistante au dérèglement climatique. La nécessité d'abattage devra être justifiée par une analyse réalisée par un professionnel compétent.

Lorsqu'un arbre est coupé, il sera remplacé. Si un alignement d'arbres ou une haie est coupé, l'alignement ou la haie sera recréé. Ces remplacements ou alignements devront respecter le Code civil et se faire avec un recul maximum de 2.00 m par rapport à la limite de propriété (mesurés au milieu du tronc).

Les arbres replantés seront constitués d'arbres de haute taille, d'essence adaptée au changement climatique et d'une force minimum de 20 cm au moment de leur plantation. Ils devront présenter une cohérence paysagère avec l'existant.

Pour les aménagements et constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, dans le cas de nécessités techniques dûment justifiées et/ou pour des raisons de sécurité,

notamment routière, les alignements repérés pourront être coupés si un alignement est recréé en respectant le principe d'origine.

Nonobstant ces règles, les accès peuvent être maintenus ou créés.

4.6. ESPACES BOISES CLASSES DELIMITE AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les espaces boisés classés au règlement graphique, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.

Ainsi :

- La coupe ou l'abattage d'arbres est soumis à déclaration préalable (article *R421-23 du code de l'urbanisme), sauf pour l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts (article R421-23-2 du code de l'urbanisme).
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, la prescription entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa. Il est rappelé que l'arrêt préfectoral n°2008-08300 s'applique aux taillis et aux forêts sous document de gestion durable.

De plus, dans les secteurs couverts par la servitude SUP1, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites.

4.7. MARGES DE RECUL IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-17 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas de marges de recul portées sur les documents graphiques, celles-ci s'imposent aux dispositions édictées dans les règles d'implantation de chaque zone. En ce sens, les constructions peuvent s'implanter sur la marge de recul, sans qu'un retrait supplémentaire soit imposé.

4.8. ALIGNEMENTS OBLIGATOIRES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-17 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas d'alignements obligatoires portés sur les documents graphiques, ceux-ci s'imposent aux dispositions édictées dans les règles d'implantation de chaque zone.

4.9. LINEAIRES COMMERCIAUX REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Le long des voies et emprises publiques repérées sur les documents graphiques pour la création des linéaires de rez-de-chaussée de commerces, les rez-de-chaussée des constructions existantes ou à créer doivent être à sous-destinations :

- D'artisanat et commerce de détail et de restauration pour les « linéaires commerciaux (commerce et restauration) »,
- D'artisanat et commerce de détail et de restauration, d'activités de services avec l'accueil d'une clientèle, de cinéma et d'hôtels) pour les « linéaires commerciaux (commerce, restauration et services).

Ces règles sont applicables y compris en cas de démolition reconstruction sur une unité foncière existante au moment de l'approbation du PLU, sur les extensions et annexes accolées éventuellement créées et sur d'éventuelles futures divisions.

4.10. ÉLEMENTS PONCTUELS DE PATRIMOINE REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le règlement identifie et localise les éléments de paysage, 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. Toute intervention sur les éléments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable et/ou permis de démolir.

Pour l'ensemble des éléments identifiés, les démolitions et les surélévations sont interdites. De plus, le changement de destination est autorisé vers les destinations et sous-destinations habitation et autres hébergements touristiques.

Pour le changement de destination vers l'habitation, il est autorisé la production d'un logement par tranche minimale de 100 m² d'emprise au sol existante. Pour les constructions dont l'emprise au sol existante est inférieure à 100m², il est autorisé la production d'un logement maximum. Le changement de destination vers l'habitation est autorisé exclusivement dans le volume bâti existant.

La partie n°3 relative au patrimoine à préserver ou mettre en valeur s'applique en sus.

4.11. MIXITE SOCIALE DEFINIE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-15 DU CODE DE L'URBANISME

Lors de la réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à la réalisation de logements sociaux en fonction de différentes catégories. L'ensemble des zones urbaines sont soumises à cette obligation ; le pourcentage affecté ainsi que les catégories exigées sont précisés à l'article 1.4 de chaque zone urbaine.

4.12. CARACTERISTIQUES DES RUES ET CHEMINS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-38 DU CODE DE L'URBANISME

Les rues et chemins repérés au titre de l'article L151-38 sur le règlement graphique doivent être préservés, et leur continuité doit être assurée au moins pour les modes doux. Les travaux réalisés à leurs abords ne devront pas compromettre l'ouverture et la continuité de ces rues et chemins.

4.13. SECTEUR SOUMIS A OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE R151-21 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, le règlement identifie et localise les secteurs soumis à opérations d'aménagement d'ensemble.

Sur les périmètres identifiés, le dépôt d'une seule demande d'autorisation de construire est encouragé (permis d'aménager ou permis de construire valant division). L'aménagement de la zone peut être phasé. Le phasage sera alors explicité dans la demande d'autorisation de construire (permis d'aménager ou permis de construire valant division).

Les règles alternatives suivantes sont définies sur ces périmètres soumis à opération d'aménagement d'ensemble :

- L'article 5.1 Les divisions parcellaires des dispositions générales, ci-après, ne s'applique pas.
- L'étendue des sous-sols - à destination des stationnements répondant aux besoins des usagers – peut dépasser de l'emprise des bâtiments érigés en surface, sur au maximum, 30% de leur emprise.

  Sur ces espaces, sus-définis, la définition des espaces de pleine terre est modifiée en ce sens :

  Il s'agit de la partie de l'unité foncière, libre de toute construction en surface, et répondant aux conditions cumulatives suivantes :
  - Son revêtement est végétalisé,
  - Sa nature est perméable et assure la libre infiltration des eaux pluviales,
  - Sur une profondeur de 0.8 mètre à compter de la surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, usées et pluviales …),
  - Il peut recevoir des plantations.

  Ainsi, notamment, les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.
- Lorsque le règlement de prise en compte de l'aléa, issu de la Partie 4 du présent règlement écrit, implique une réhausse du premier niveau de plancher, la hauteur maximale de la construction pourra être surélevée de la totalité de la hauteur prévue par la rehausse.
- Les stationnements motorisés pour les visiteurs réalisés en surface, non couverts et non clos, sont compatibilisés pour 50% de leur surface totale, hors voirie et axe de circulation, comme pouvant répondre au coefficient assurant le maintien des espaces de pleine terre, et ce, à condition d'être enherbés, tel que l'impose le présent règlement écrit..

4.14. CORRIDOR ECOLOGIQUE PROTEGE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les secteurs tramés comme corridor écologique reportés sur le plan de zonage du présent PLU, toute construction, aménagement, installation, affouillement et exhaussement, travaux divers sont interdits, sauf ceux :

- Liés à la protection contre les risques naturels ;
- Liés à l'amélioration des fonctionnalités écologiques ;
- Liés à la mise en valeur du milieu (pour des fins éducatives, pédagogiques, scientifiques, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces) ;
- Nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité ;
- Nécessaires à l'entretien de réseaux publics préexistants ;
- Nécessaires pour l'amélioration, sous maîtrise publique, des déplacements et notamment des modes doux (passerelles, pont …) et aux pratiques sportives de pleine nature.

Les secteurs clairement artificialisés comme les routes, les ponts, parkings, etc., qui pourraient être tramés sont exclus de la prescription.

Ces espaces constituent des espaces boisés soumis aux obligations de déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres. Il est fait néanmoins application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour ces coupes et abattages d'arbres.

Article 5 – Autres informations

5.1. LES DIVISIONS PARCELLAIRES

Par exception à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et par rapport aux limites des voies et emprises publiques et voies ouvertes à la circulation publique ne seront pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chacun des terrains issus de la division.

5.2. RISQUES NATURELS

PPRi :

Les dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la rivière MORGE approuvé par arrêté préfectoral N°2004-07699 du 8 juin 2004, sont applicables sur la commune (voir annexe). Le pétitionnaire devra utilement se renseigner sur le document opposable en cours de validité sur le territoire.

Carte des aléas :

Les dispositions du règlement de la carte des aléas de Coublevie sont applicables et spécifiées en PARTIE 4 du présent règlement. Le pétitionnaire devra utilement s'y reporter.

5.3. AUTRES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique applicables au territoire et annexées au PLU doivent être prises en compte dans leur version en vigueur, au moment d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

5.4 SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT DE PART ET D'AUTRE DU RESEAU ROUTIER OBJET D'UN ARRETE PREFECTORAL DE CLASSEMENT SONORE

Les voies suivantes sont l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral :

- La route départementale 1075, voie classée de type 4, par arrêté préfectoral n°38-2022-04-15-00007 du 15 avril 2022 ;
- La route départementale 592, voie classée de type 4, par arrêté préfectoral n°38-2022-04-15-00007 du 15 avril 2022 ;
- La route départementale 128, voie classée de type 4, par arrêté préfectoral n°38-2022-04-15-00007 du 15 avril 2022 ;
- La route départementale 520, voie classée de type 4, par arrêté préfectoral n°38-2022-04-15-00007 du 15 avril 2022.

Tout projet de construction devra présenter les normes d'isolation correspondantes aux arrêtés préfectoraux et ce dans une bande de 10,00 mètres à 100,00 mètres de part et d'autre de ces voies.

Ces bandes sont reportées graphiquement à titre informatif sur les plans de zonage et les arrêtés disponibles en annexe (le pétitionnaire devra utilement s'informer sur les arrêtés en vigueur au moment de sa demande d'autorisation d'urbanisme).

5.5. RISQUES TECHNOLOGIQUES

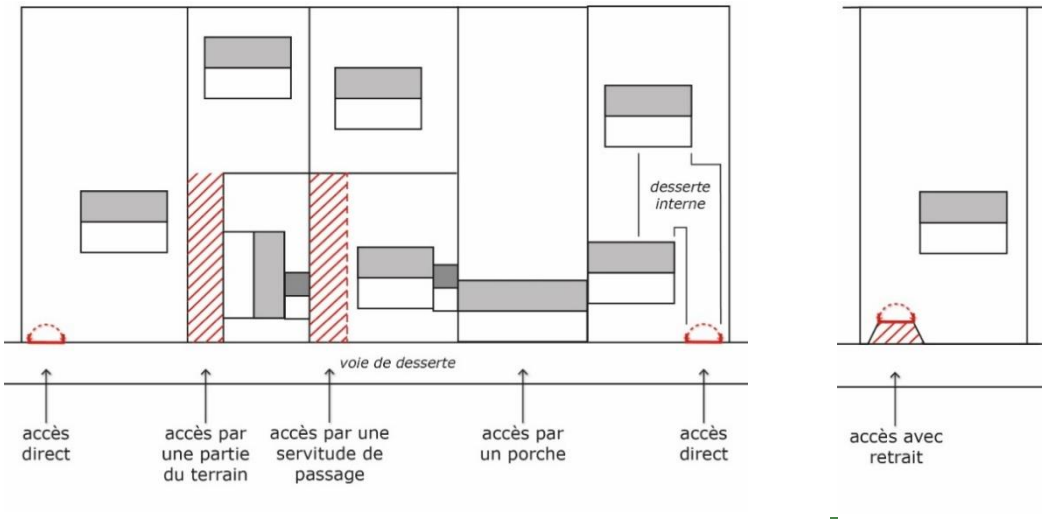
La commune est impactée par le risque de transport de matières dangereuses dont une canalisation de transport de gaz naturel. La localisation de ces canalisations est répertoriée dans les Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU. Le pétitionnaire devra utilement se renseigner sur le document opposable en cours de validité sur le territoire.

De plus, sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Article 6 – Définitions (valables pour l'ensemble des pièces du PLU)

Abri léger : Construction légère, c'est-à-dire dont les panneaux des murs sont constitués de matériaux faiblement résistants (planches ou plaques de bois, tôles, plaques de ciment, vitrages, etc.), sans usage d'habitation.

Accès : L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



Accolé : positionné l'un à côté de l'autre, attenantes et jointes ensemble.

Accotement : Partie latérale d'une route, comprise entre la chaussée et le fossé ou la limite de la plate-forme.

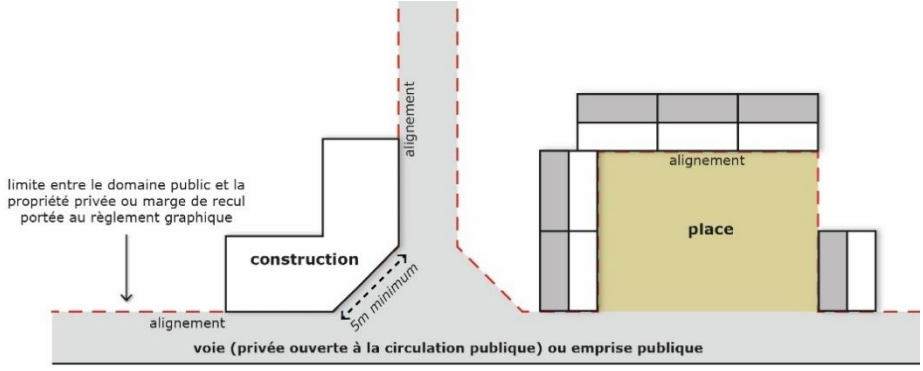
Affouillement / déblai : Retrait de terre, de roche ou de tout autre matériau sur un terrain pour niveler ou baisser le niveau du sol.

Aire naturelle de camping : les terrains de camping classés en catégorie " aire naturelle ” sont destinés exclusivement à l'accueil de tentes, de caravanes et d'autocaravanes. Il est interdit d'y implanter des habitations légères de loisirs et d'y installer des résidences mobiles de loisirs. Leur période d'exploitation n'excède pas six mois par an, continus ou pas. Les emplacements et les hébergements ne doivent pas être individuellement desservis en eau ou raccordés au système d'assainissement. Il ne peut être créé qu'une seule aire naturelle par unité foncière.

Aléa : Phénomène naturel (crue, chute de blocs, avalanche, etc.) d'intensité et d'occurrence (possibilité de survenue) données.

Aléa de référence : Aléa ayant servi de base à la réalisation d'un document définissant l'aléa.

Alignement : Limite entre les emprises publiques (existantes ou prévues par des emplacements réservés) et les voies ou cheminements privés ouverts à la circulation publique, au droit des propriétés privées riveraines.



Annexe : Une annexe est une construction secondaire, 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 cabanons et abris de jardin bien que constituant annexe, sont traités de manière spécifique pour certaines règles (voir définition ci-dessous).
- Les piscines devront être considérées comme une annexe au sens du présent règlement, bien que pouvant également bénéficier de règles spécifiques (elles s'imposent alors aux règles de la même section applicables aux annexes).

Auvent : Un auvent est un petit toit en saillie fixé au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une terrasse, etc. Son rôle principal est de protéger de la pluie et/ou du soleil.

Baie : Ouverture laissée dans un mur pour y poser une fenêtre, une porte, ou pour y aménager un passage.

Batardeau : Panneau étanche occultant la partie basse d'une ouverture (porte, fenêtre…), mis en place à l'occasion ou en prévention d'une crue.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Caravanes : Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 du code de l'urbanisme ;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier ;

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34 du code de l'urbanisme.

Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation uniquement :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Clôture : Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété. Un tel ouvrage n'a pas à être implanté en limite de propriété pour constituer une clôture.

Construction : Une construction est un ouvrage ou une installation fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface (ceci incluant donc par exemple les piscines, un terrain de sport, un sous-sol).

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale : Pour satisfaire à l'exigence de performance environnementale, au sens de l'article R. 111-21. II du Code de la construction et de l'habitation, quatre conditions sont requises. La première tient au seuil maximal d'émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie de la construction. Il est évalué par le niveau d'émissions de gaz à effet de serre du bâtiment (indicateur Eges[1]) et le niveau d'émissions de gaz à effet de serre de l'ensemble des produits de constructions et des équipements du bâtiment (indicateur EgesPCE[2]). Eges et EgesPCE doivent être inférieurs ou égaux respectivement aux niveaux maximaux Egesmax[3] et EgesPCEmax[4] du niveau « Carbone 2 ».

Trois autres conditions doivent être satisfaites par la construction, au choix parmi les quatre critères ci-dessous :

- Une quantité de déchets de chantier valorisés pour sa construction, hors déchets de terrassement, supérieure à 40 % de la masse totale des déchets générés ;
- Des produits et matériaux de construction, revêtements de mur ou de sol, peintures et vernis, étiquetés A+[5] (les installations de ventilation font l'objet d'un constat visuel par le maître d'ouvrage) ;
- Un taux minimal de matériaux biosourcés correspondant au « 1er niveau » du label « bâtiment biosourcé » ;
- Deux matériaux de constructions ayant une fabrication régionale.

[1] Eges : niveau d'émission de gaz à effet de serre du bâtiment comprenant les émissions liées aux produits de construction du bâtiment et des équipements + les émissions liées à la consommation d'énergie du bâtiment en phase de fonctionnement.
[2] EgesPCE : niveau d'émission de gaz à effet de serre uniquement des produits de constructions du bâtiment dont les équipements.
[3] Egesmax : niveau d'émission maximale de gaz à effet de serre du bâtiment permis par le référentiel Energie Carbone ou RT 2020 quand elle sera en vigueur. Cette valeur est modulée en fonction du type de bâtiment, de la localisation géographique, de l'altitude, …
[4] EgesPCEmax : niveau d'émission maximale de gaz à effet de serre uniquement des produits de constructions du bâtiment dont les équipements permis par le référentiel Energie Carbone - ou RT 2020 quand elle sera en vigueur.
[5] A+ : niveau d'émission de composés organiques volatils dans l'air intérieur. Une étiquette est obligatoire pour tous les produits de la construction et de décoration. Les niveaux sont compris de A+ à C.

Justificatif à produire au moment des demandes d'urbanismes et à la réception du bâtiment : Label E+C- ou Calcul RT avec obtention du niveau Carbone2.

Construction à énergie positive : Une construction à énergie positive vise l'atteinte d'un équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau (CCH, art. R. 111-21, III). L'arrêté du 12 octobre 2016 précise qu'elle doit présenter un bilan énergétique BilanBEPOS inférieur au bilan énergétique maximal, BilanBEPOSmax, correspondant au niveau de performance « Energie 3 » défini par le ministère chargé de la construction dans le document « référentiel « Energie-Carbone » pour les bâtiments neufs.

Justificatif à produire au moment demandes d'urbanismes et à la réception du bâtiment : Label E+C- ou Calcul RT avec obtention du niveau 3 en énergie.

Coupe rase, coupe à blanc : Abattage de la totalité des arbres d'une parcelle ou d'une partie de parcelle.

Cours d'eau : constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes présentant les caractéristiques suivantes :

Un lit naturel à l'origine,

L'alimentation par une source,

Un débit suffisant la majeure partie de l'année, l'écoulement n'ayant pas besoin d'être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales.

Dans l'hypothèse où ces trois critères ne permettent pas de déterminer s'il s'agit d'un cours d'eau, pourra également être utilisé un faisceau d'indices les critères suivants :

La présence de berges,

La présence d'un lit au substrat spécifique,

La présence de vie aquatique,

La continuité de l'écoulement d'amont en aval.

Cuvelage : Système d'étanchéité continu protégeant intégralement contre les eaux la partie immergée d'une construction (en tenant compte du niveau de charge hydraulique de référence).

Déblai / affouillement : Retrait de terre, de roche ou de tout autre matériau sur un terrain pour niveler ou baisser le niveau du sol.

Débord de toiture : Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu de la façade (plan de référence, le plus souvent vertical, correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage).

Défrichement : Opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa sous-destination d'exploitation forestière.

Devanture commerciale : Les règles applicables aux devantures commerciales ne font pas spécifiquement référence à la sous-destination « artisanat et commerce de détail ». Toute destination de construction située en rez-de-chaussée pourra appliquer les règles relatives à ces devantures commerciales.

Dispositions appropriées aux risques : Ensemble de mesures prises par le maître d'ouvrage d'un projet permettant d'assurer :

- Au sein du projet : la sécurité des personnes et l'absence de dommages aux biens ;
- Pour les tiers : l'absence d'aggravation des risques pour les personnes et les biens.

Égout du toit : Par égout du toit, il faut entendre l'intersection du mur extérieur non pignon avec la toiture.

Embâcle : Un embâcle est une accumulation naturelle de matériaux apportés par l'eau. Il peut s'agir d'accumulation de matériaux naturels (sédiments, graviers ou matériaux rocheux issus de l'érosion ou d'un glissement de terrain, branches ou troncs d'arbres, glace) ou d'origine humaine (par exemple : déchets de taille et nature diverses, stocks de matériaux, mobilier urbain, véhicules).

Emprise au sol : L'emprise au sol d'une construction se définit comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, ce qui comprend donc l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises…) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
Le calcul de l'emprise au sol dans le sens du présent PLU comprend également l'ensemble des constructions sur la parcelle, y compris les constructions non closes telles que les hangars ou les constructions dédiées au stationnement, les piscines, les annexes…

Les occupations du sol qui, présentent une surélévation inférieure à 0,60 mètre par rapport au terrain, et/ou sans fondations profondes (0,60m) ne sont pas considérées comme constitutives d'emprise au sol.

Les sous-sols sont exclus de l'emprise au sol.

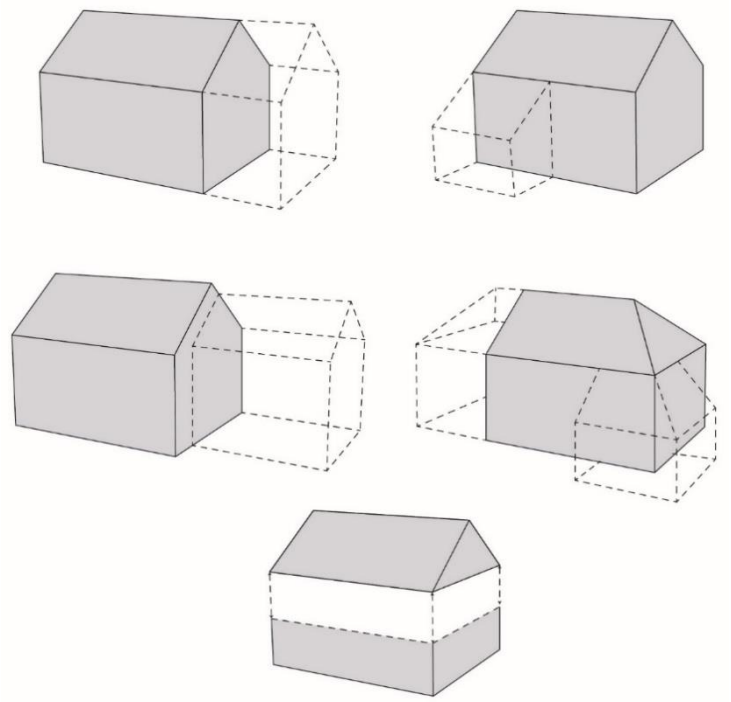
Encorbellement : Construction formant saillie sur le plan vertical d'un mur et soutenue en porte à faux par des corbeaux ou des consoles.

Espaces libres : Les espaces libres correspondent aux espaces ne supportant pas de construction. Sont inclus dans les espaces libres les terrasses non couvertes si elles ne sont pas surélevées de plus de 0,60 mètre m du sol.

Espaces verts : Les espaces verts correspondent à la superficie plantée des espaces libres d'un terrain, tels qu'ils sont définis ci-avant. Les espaces verts sont généralement réalisés sur des espaces de pleine terre.

Exhaussement / remblai : Ajout de terre, de roche ou de tout autre matériau sur un terrain pour niveler ou élever le sol.

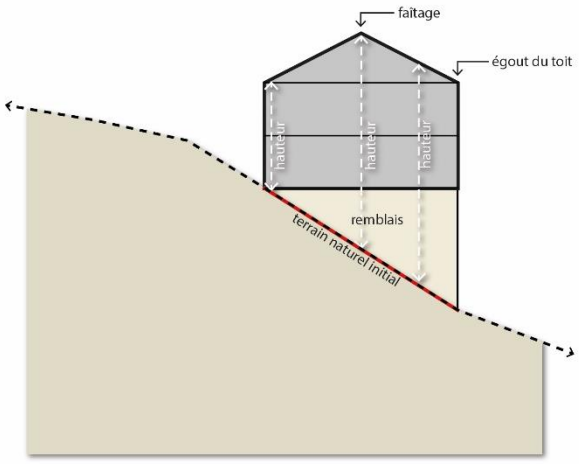
Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.



Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur d'une construction : La hauteur des constructions est mesurée verticalement à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN). Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise. Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.



Il est précisé que les souterrains (c'est-à-dire un ouvrage construit au-dessous du sol existant précédemment définit sans qu'aucune partie ne soit émergente) et les pentes d'accès aux souterrains par rapport au sol existant ne comptent pas dans le calcul de la hauteur.

Hauteur d'une clôture : La hauteur d'une clôture est mesurée verticalement à l'aplomb de tout point de l'ouvrage par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).

Habitations légères de loisirs : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées uniquement (sauf dispositions contraire prévues dans les règles de chaque zone) :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux cités ci-dessus.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

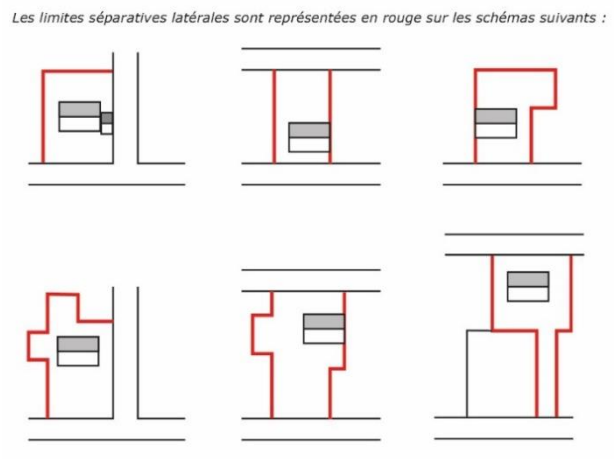
En dehors des emplacements prévus ci-dessus, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Hébergement insolite : Au sens du présent règlement, un hébergement insolite correspond à un HLL ou une résidence mobile de loisir qui part son originalité sort du cadre des hébergements classiques de type « mobil-home » (au sens courant), ou de HLL standard ou reprenant les codes de la région d'implantation. Ils seront essentiellement définis par une implantation originale (dans un arbre ou en partie enterrée par exemple), ou par une référence à une architecture ou un mode d'habitat allochtone, ou historique, de type traditionnel, voire des références culturelles, cinématographiques par exemple (une référence claire sera attendue pour justifier du projet). Il s'agira dans tous les cas de proposer des produits qualitatifs.

Les cas les plus courant pour illustrer ce type d'hébergement sont les cabanes dans les arbres, les yourtes, les tipis, des cabanes nordiques, les roulottes, …

Installation : Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace non utilisable par l'Homme. Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures entrent dans le champ de cette définition.

Limite séparative : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la ou des constructions, 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. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

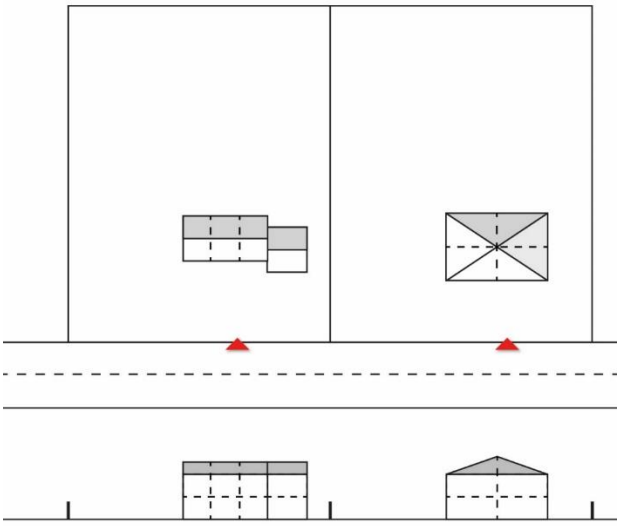


Logement de fonction : Logement attribué par l'entreprise à un salarié ou à l'employeur, en raison des fonctions qu'il occupe nécessitant sa présence sur le lieu de travail.

Logement « collectif » : On définit le logement collectif avec les principes suivants :

- → Une construction présentant un minimum de trois logements desservis par des parties communes bâties,
- → Un seul accès commun à la parcelle,
- → Une hauteur minimale d'un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (soit R+1),
- → Une densité minimale associée de 30 logements par hectare.

Le schéma ci-dessous, vu en plan masse et en coupe explique le principe du logement collectif dans sa forme et son rapport à la parcelle. Il n'est pas exhaustif.



Principe de séparation des logements

Principe d'accès au(x) logement(s)

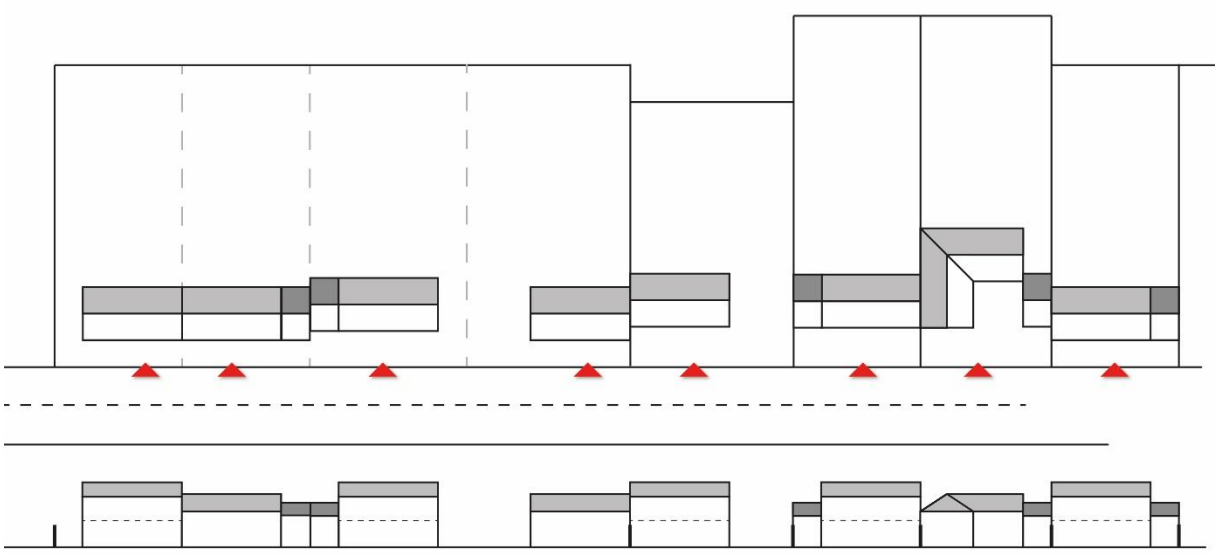
Logement « mitoyen » : On définit le logement mitoyen avec les principes suivants :

- → Un ensemble contigu d'un minimum de deux constructions, présentant chacune un minimum de 1 logement, et qui ont 50 % ou plus d'un de leur mur de refend en commun avec la

construction voisine. Ce mur mitoyen peut être créé par les annexes ou les bâtiments principaux des habitations ou une annexe et un bâtiment principal de l'habitation,

- → Une entrée / accès individuel à chaque logement,
- → Un espace vert / jardin d'une surface de 35 % minimum de l'assiette du terrain, dont un espace privatif par logement,
- → Une densité minimale de 20 logements par hectare.

Le schéma ci-dessous, vu en plan masse et en coupe explique le principe du logement mitoyen dans sa forme et son rapport à la parcelle et aux logements voisins. Il n'est pas exhaustif.



Vue en plan et en coupe d'un logement individuel

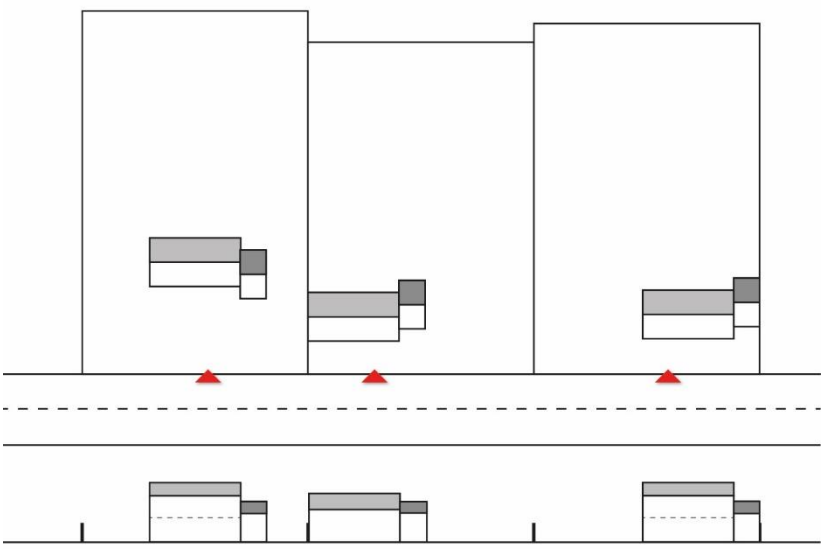
Vue en plan et en coupe d'une annexe

Principe d'accès au(x) logement(s)

Logement « individuel pur » : On définit le logement individuel pur avec les principes suivants :

- → Un seul logement, ou plusieurs logements ne répondant ni aux principes du logement mitoyen, ni au principe du logement collectif,
- → Une entrée / accès individuel à chaque logement,
- → Un recul des constructions de la limite de propriété ou du logement voisin (d'un seul côté ou des deux),
- → Un espace vert / jardin d'une surface de 35% minimum de l'assiette du terrain.

Le schéma ci-dessous, vu en plan masse et en coupe explique le principe du logement individuel pur dans sa forme et son rapport à la parcelle et aux logements voisins.



Vue en plan et en coupe d'un logement individuel

Vue en plan et en coupe d'une annexe

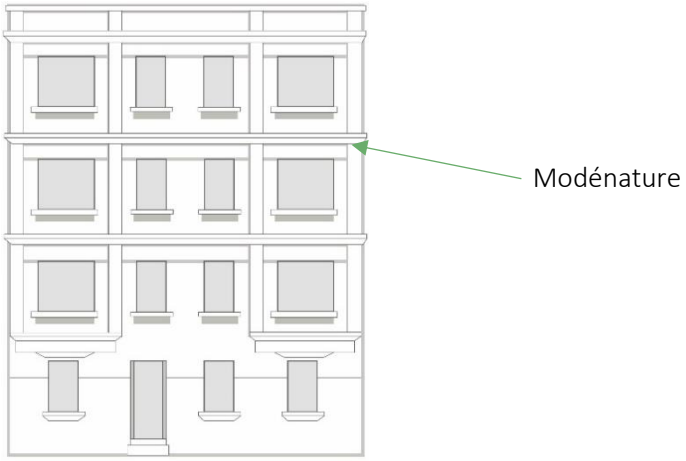
Principe d'accès au(x) logement(s)

Lucarne (ou fenêtre de toit) : Baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés " joues " ou " jouées ") et d'une couverture.

Marquise : Auvent vitré, situé devant une porte, un perron ou une fenêtre, et qui sert d'abri.

Menuiserie : Ouvrage en bois, métal ou matière plastique destiné à la fermeture (porte (d'entrée, de garage …), fenêtre, porte-fenêtre, contrevents, volet, persiennes, etc.) d'un bâtiment.

Modénature : Profil des moulures, éléments moulurés de la façade.



Mur de soutènement : Mur généralement vertical qui permet de soutenir des terres (ou tout autre matériau de sol).

Ne pas conduire à une augmentation de la population exposée : Lorsque la nature du projet comporte des éléments sur la population admissible, pour sa totalité ou pour une partie (par exemple, cas des ERP, pour lesquels le public admis est défini), ces éléments sont utilisés pour vérifier le respect de ce critère. À défaut, il est considéré qu'une augmentation de superficie conduit à une augmentation de la population exposée, sauf dans le cas des constructions qui par nature n'accueillent pas de population et sauf dans le cas de la création d'une zone refuge, dans la limite de la superficie nécessaire à celle-ci.

Occupation humaine permanente : Un bâtiment fait l'objet d'une occupation humaine permanente lorsqu'il s'agit d'un logement ou hébergement ou lorsque c'est un lieu de travail principal (par exemple, des bureaux).

Ordonnancement (d'une façade) : C'est la manière dont les percements ont été disposés les uns par rapport aux autres, cette disposition est directement liée à l'organisation structurelle de la construction : elle permet de reprendre correctement les descentes de charges. Les ouvertures de l'habitation sont le plus souvent alignées horizontalement et verticalement selon un axe de symétrie.

Ouvrage : Un ouvrage est le résultat de la construction. Il peut être de plusieurs sortes :

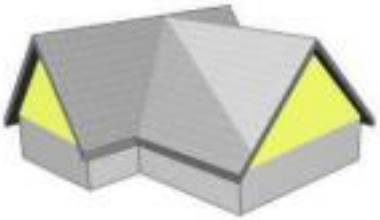
- Gros ouvrage ou ouvrage lourd qui renvoie au gros œuvre, c'est-à-dire la structure même du bâtiment ;
- Ouvrage léger qui comprend toutes les tâches où le plâtre est utilisé ;
- Ouvrage d'art qui désigne toutes les constructions de grandes tailles qui permettent de franchir un obstacle sur une voie de communication ;
- Ouvrage public, relevant du domaine public et utilisé à des besoins d'intérêt généraux (stade, gymnase, école…).

Parcours à moindres dommages : En cas d'inondation due à un débordement ou un ruissellement, de coulée de boue, d'avalanche, etc., le parcours à moindres dommages consiste à organiser le

cheminement des écoulements correspondants par des travaux adaptés de manière à réduire les dommages aux biens existants et à les éviter pour les projets.

Pergola : Tonnelle formée de poteaux ou de colonnes et de poutrelles à claire-voie servant de support à des plantes grimpantes. Une pergola repose sur des piliers, est ouverte sur au moins 3 côtés et la toiture est ajourée.

Pignon : Le pignon constitue la partie supérieure triangulaire du mur (mur pignon) d'un bâtiment permettant de donner des versants à un toit (en jaune sur le schéma ci-contre).



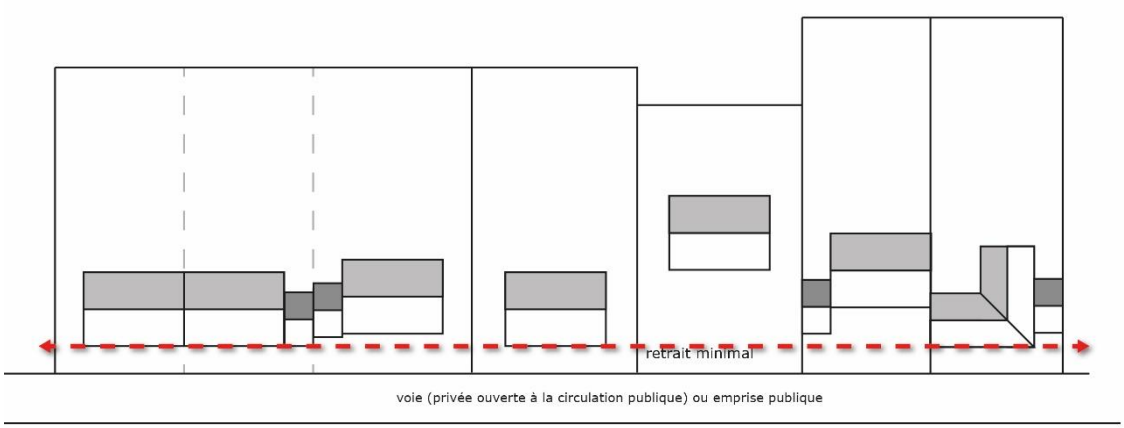
Plateforme d'une voie : Partie de la voie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules et des piétons. Elle comprend donc la chaussée et les trottoirs (ou accotements suivant le cas).

Pleine Terre : Il s'agit de la partie de l'unité foncière, libre de toute construction en surface comme en sous-sol, et répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est végétalisé,
- Sa nature est perméable et assure la libre infiltration des eaux pluviales,
- Sur une profondeur de 3 mètres à compter de la surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, usées et pluviales …),
- Il peut recevoir des plantations.

Ainsi, notamment, les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Recul ou retrait : Il s'agit de la marge non construite laissée entre la construction ou le mode d'occupation du sol envisagé et l'alignement de la voie ou selon le cas de la limite séparative.



Réhabilitation : Restructuration et/ou transformation d'une construction dans le respect de ses caractéristiques architecturales et esthétiques d'origine.

Rénovation : Consiste à remettre à neuf une partie ou la totalité d'un logement. La rénovation n'exclut pas la démolition de certains éléments voire de la totalité du bâtiment.

Rénovation urbaine : La rénovation urbaine implique la démolition d'au moins une partie de la structure, afin de la reconstruire. Les travaux de rénovation sont donc souvent des travaux lourds, nécessitant l'utilisation d'engins de chantiers et une importante implication des pouvoirs publics. Ils consistent à faire disparaître l'ancienne structure en vue d'une remise à neuf. La rénovation urbaine peut être à visée esthétique, mais aussi s'inscrire dans une démarche d'économie d'énergie, à travers la reconstruction d'édifices mieux isolés.

Restauration : La restauration est un peu l'opposé de la rénovation. Lorsque l'on restaure une structure, on cherche absolument à préserver son aspect d'origine et à respecter l'histoire que représente son architecture. Il s'agit donc de donner une seconde jeunesse à une construction sans l'altérer.

Remblai / exhaussement : Ajout de terre, de roche ou de tout autre matériau sur un terrain pour niveler ou élever le sol.

Résidences mobiles de loisirs : Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction, mais que le Code de la route interdit de faire circuler.

Les résidences mobiles de loisirs peuvent être implantées uniquement (sauf dispositions contraires prévues dans les règles de chaque zone) :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis ci-dessus.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

Sur décision préfectorale, et par dérogation aux éléments précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.

Serre : Structure close ou semi-ouverte, translucide, en verre ou en plastique, soutenue par une structure métallique ou en bois (arceaux …) et destinée aux pratiques agricoles ou domestiques.

Soubassement : partie inférieure d'un édifice, d'une construction, massive et continue, située au-dessus du niveau du sol, formée de plusieurs assises, reposant sur les fondations, et servant de base, de support aux parties supérieures.

Stationnement en enfilade : Il s'agit d'une succession de véhicules les uns derrière les autres avec un seul accès.

Structure agricole légère : Construction légère destinée à l'exploitation agricole, dont les parois sont constituées de matériaux faiblement résistants (planches ou plaques de bois, tôles, plaques de ciment, vitrages de faible épaisseur, bâches plastiques sur arceaux, etc.). Les serres à structure permanente ne répondent pas à cette définition. Cette position est motivée par le coût et la fragilité importantes de ces serres et par la valeur en général élevée des biens abrités.

Surface de plancher : Conformément à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, 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.*

Surface « taxable » : *La surface taxable correspond à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

> *1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
>
> *2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
>
> *3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.*

Talweg : Ligne joignant les points les plus bas d'une vallée.

Terrasse : Il s'agit d'un élément d'architecture d'un bâtiment, toujours situé à l'extérieur de celui-ci, soit en rez-de-chaussée, soit au niveau des étages et constitué d'une partie plane recouverte de matériaux divers (bois, carrelage …) ou maçonnée. À la différence du balcon, la terrasse est une plateforme de construction aménagée sans faire de saillie. Elle sera donc située sur l'avancée de l'étage inférieur, ou en rez-de-chaussée.

Travaux et aménagements de nature à réduire les risques : Les risques visés sont les risques naturels. Les travaux et aménagements concernés sont ceux dont la réduction des risques est un des objectifs principaux. Ils peuvent être de nature collective (par exemple : protection des berges d'un cours d'eau par des enrochements) ou individuelle (par exemple : création d'une zone refuge).

Trottoir : Un trottoir est une partie de la route affectée à la circulation des piétons, distincte de la chaussée et de tout emplacement aménagé pour le stationnement. Sa limite est repérable et détectable.

Tunnel : Structure close ou semi-ouverte, opaque, soutenue par une structure métallique ou en bois (arceaux …) et destinée uniquement aux pratiques agricoles.

Unité foncière : Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Végétalisé : Surfaces recouvertes par des végétaux (arbustifs, arborescents, plantes herbacées…).

Véranda : Galerie largement vitrée, fermée ou ouverte, accolée au volume principal d'une construction, et de dimension nettement inférieure à celui-ci.

Voie de desserte : La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès. Au sens du présent règlement, la voie se mesure par sa largeur entre les deux points les plus éloignés du domaine public routier, trottoir compris.

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.

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

Zone refuge : L'objectif premier de cette mesure est la mise en sécurité des personnes. La zone refuge est une zone d'attente qui permet de se mettre à l'abri jusqu'à l'évacuation éventuelle ou la fin du phénomène dangereux. Elle doit être réalisée de manière à permettre aux personnes de se manifester auprès des équipes de secours et faciliter leur intervention d'évacuation par hélitreuillage ou, dans le cas d'une inondation, par bateau.

Article 7 – Destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et activités de service, les équipements d'intérêts collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Destinations	Sous-destinations	Définition
Exploitation agricole et forestière (1° de l'article R. 151-27 du CU) *Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1*	Exploitation agricole	Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	Recouvre les constructions et les entrepôts, notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation (2° de l'article R. 151-27 du CU) *Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1*	Logement	Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Entrent dans cette catégorie : • Les gîtes et les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme. • Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est- à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes, de même que les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex-Yourtes). • Les logements de fonction n'entrent pas dans cette catégorie dans la mesure où ils ont la même destination que le bâtiment principal.
	Hébergement	Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Entrent dans cette catégorie : • Les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie, • Logements et résidences étudiants (type CROUS), foyers de travailleurs, EHPAD, Maison de retraite, Résidences hôtelières à vocation sociale, centre d'hébergement d'urgence, de réinsertion sociale (CHRS), de demandeurs d'asile (CADA).

Commerces et activités de service (3° de l'article R. 151-27 du CU) *Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1*	Artisanat et commerce de détail	Recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. Entrent dans cette catégorie : • Tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique ou organisés pour l'accès automobiles (drives) • L'artisanat avec activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, charcuteries, poissonneries…. • L'artisanat avec une activité de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure, … L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
	Restauration	Recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. Entrent dans cette catégorie : • Les restaurants. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement
	Commerce de gros	Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. Entrent dans cette catégorie : • Les constructions ou s'effectue une profession libérale (avocat, Médecin, architecte, …), ainsi que les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Elle inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa…

<table>
<tr><td rowspan="3">Commerces et activités de service

(3° de l'article R. 151-27 du CU)

Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1</td><td>Cinéma</td><td>Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale

Entrent dans cette catégorie :
• Toute construction nécessitant l'obtention d'une autorisation d'exploiter et l'homologation de la salle et de ses équipements de Projection.</td></tr>
<tr><td>Hôtels</td><td>Recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.</td></tr>
<tr><td>Autres hébergements touristiques</td><td>Recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.</td></tr>
<tr><td colspan="3">NB : Pour les juridictions administratives, le caractère temporaire de l'hébergement est naturellement un critère essentiel, mais il doit se cumuler avec un deuxième critère qui est celui de l'existence des services qui « caractérisent l'activité d'un service hôtelier ».

Un immeuble relève donc de la sous-destination « hôtel » ou « autres hébergements touristiques » et non « habitation » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant/petit-déjeuner, blanchisserie, accueil …). Il apparaît toutefois en filigrane dans la jurisprudence que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="4">Équipements d'intérêt collectif et services publics

(4° de l'article R. 151-27 du CU)

Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td>Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction 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.

Entrent dans cette catégorie :
Les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements
Constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public
Maison des services publics</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td>Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Entrent dans cette catégorie :
Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains : fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, station d'épuration…
Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergies, locaux techniques nécessaires tels que les transformateurs électrique, les constructions permettant la transformation d'énergies produites par des installations éoliennes ou photovoltaïques.</td></tr>
<tr><td>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td>Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillants des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Entrent dans cette catégorie :
Les écoles, collèges, lycées, universités, grandes écoles, Ets d'enseignement professionnel, de formation pour adultes. Les hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence
Les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services médicaux dans les territoires.</td></tr>
<tr><td>Salles d'art et de spectacles</td><td>Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Entrent dans cette catégorie :
Les salles de concert, théâtres, opéras, …,</td></tr>
</table>

Équipements d'intérêt collectif et services publics (4° de l'article R. 151-27 du CU) *Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1*	Équipements sportifs	Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. Entrent dans cette catégorie : • Les stades, les piscines, les gymnases, …
	Lieux de culte	Recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. Entrent dans cette catégorie : • Les équipements pour pratiquer un culte : église, mosquées, temples, …
	Autres équipements recevant du public	Recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage. Entrent dans cette catégorie : • Salles de réunions, salles polyvalentes, maisons de quartier, salle de permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association.

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (5° de l'article R. 151-27 du CU) *Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1*	Industrie	Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. • Entrent notamment dans cette catégorie, les maçonneries, menuiserie, peinture, construction automobile, aéronautique…
	Entrepôt	Recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. Entrent dans cette catégorie : • Les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données
	Bureau	Recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées. Entrent dans cette catégorie : • Les locaux destinés au travail tertiaire • Les sièges sociaux d'entreprises • Les Ets assurant des activités de gestion financière, administrative, commerciale…
	Centre de congrès et d'exposition	Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Entrent dans cette catégorie : • Les centres, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, Zéniths…,
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (ceci inclut donc les annexes).

PARTIE N°2
DISPOSITIONS PARTICULIÈRE

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA / UA1

CARACTÈRE DE LA ZONE Ua / Ua1

La zone Ua, correspond à la zone du cœur de village de Coublevie. Il s'agit d'une zone urbaine mixte accueillant les principaux équipements publics, des immeubles collectifs et maisons individuelles, ainsi que des activités artisanales et tertiaires, des commerces et services, etc…

La zone Ua comprend un sous-secteur Ua1 correspondant à une zone du centre-bourg accueillant les résidences séniors.

La partie n°1 relative aux dispositions générales s'applique à la zone Ua / Ua1.

La partie n°3 relative au patrimoine à préserver ou mettre en valeur s'applique à la zone Ua / Ua1.

La partie n°4 relative au règlement des risques de la carte des aléas s'applique à la zone Ua / Ua1.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU, notamment les dispositions de la carte des aléas ou le Plan de prévention des risques d'inondation de la Morge.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter, voire interdire certaines constructions.

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité

ARTICLE UA/UA1 – 1.1. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISES

Seules sont autorisées, sans condition, les destinations de constructions précisées dans l'article 7 (destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU) des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites à l'article Ua1.2 ou soumises à condition à l'article Ua 1.3.

ARTICLE UA/UA1 – 1.2. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Sont interdits les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- Exploitation agricole et forestière,
- Commerces de gros,
- Autres hébergements touristiques,
- Lieux de culte,
- Industrie,
- Entrepôt.

Sont interdits les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace public, hors bois de chauffage et compost.

ARTICLE UA/UA1 – 1.3. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions les constructions, activités, usages et affectations des sols à sous-destination d'artisanat et commerce de détail et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration et sous réserve :

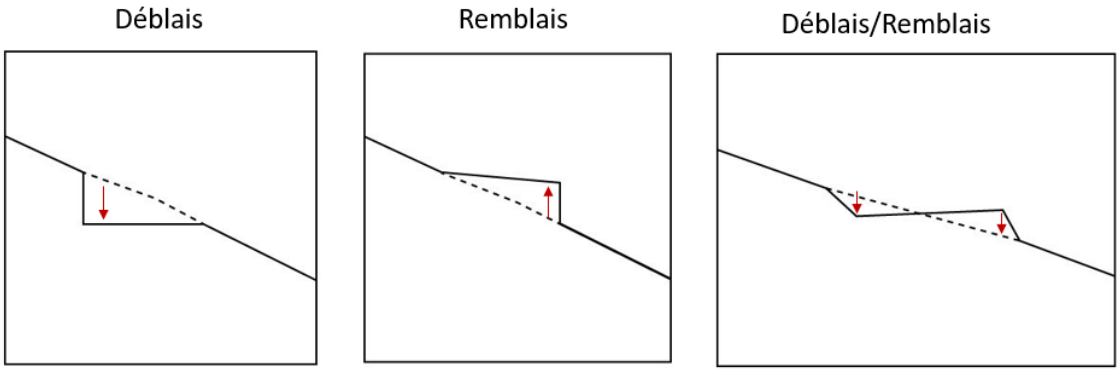
- D'être situés en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages,
- D'être limité à 500 m² de surface de vente par établissement commercial,
- De ne pas générer de nuisances pour les habitations et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique
- Qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone,
- Qu'elles n'entraînement pas de gènes pour les circulations.

Sont autorisés les exhaussements et affouillements du sol dès lors :

- Qu'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone,
- Que la hauteur de chaque déblai n'excède pas 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- Que la hauteur de chaque remblai n'excède pas 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- Que la pente résultante soit aménagée en pente douce pour retrouver le niveau du terrain naturel en limite parcellaire.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%, peuvent aussi être autorisés les exhaussements et affouillements du sol suivants :

- Déblai en limite parcellaire n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel,
- Remblai en limite parcellaire n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel,
- Succession de terrasses (en déblais ou en remblai), n'excédant pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, et d'une largeur minimale de 3 mètres,
- Dans le cas où, les déblais ou remblais, préalablement cités, nécessitent le maintien des terres par des murets, il est exigé que ces constructions soient transparentes à l'eau et ne modifie pas l'écoulement naturel des eaux.



ARTICLE UA/UA1 – 1.4. – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour les opérations de de 2 à 4 logements, il est exigé la production d'au moins 30% de logements sociaux, et la surface de plancher affectée aux logements sociaux devra correspondre à au moins 30% de la surface de plancher totale à destination d'habitation de l'opération. Cette règle de mixité sociale sur l'unité foncière s'applique sur le long terme. Même en cas de division et de nouveau projet dans un deuxième temps, l'objectif de mixité sociale devra être respecté sur l'ensemble de l'unité foncière initiale, existante à la date d'approbation du PLU, avant division et devra prendre en compte l'ensemble des constructions.

Dans ces opérations, les logements sociaux peuvent correspondre à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, des Prêts Locatifs Social – PLS –, des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ou des Baux Réels et Solidaires – BRS.

Pour les opérations de 5 à 25 logements, il est exigé la production d'au moins 30% de logements sociaux, et la surface de plancher affectée aux logements sociaux devra correspondre à au moins 30% de la surface de plancher totale à destination d'habitation de l'opération. En fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Dans ces opérations, les logements sociaux doivent correspondre, à minima, pour :

- Au moins 70% à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI – ou à des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50,

  Dont au moins 30% à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50,

- Les 30% restants peuvent correspondre à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, des Prêts Locatifs Social – PLS –, des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ou des Baux Réels et Solidaires – BRS – en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur inférieur à partir de 0,50.

Exemple de calcul pour une opération de 25 logements :

- 17 de logements libres maximum,
- 8 logements sociaux minimum dont :
  - Au moins 6 logements en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI ou en Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS
    > Dont au moins 2 logements en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI,
  - Les 2 logements restants pourront correspondre à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, des Prêts Locatifs Social – PLS –, des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ou des Baux Réels et Solidaires – BRS

Pour les opérations de plus de 25 logements, il est exigé, en plus de ce qui est imposé pour les opérations de 5 à 25 logements, la réalisation d'au moins 15 % du nombre total de logements de l'opération en Bail Réel Solidaire – BRS – ; en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Exemple de calcul pour une opération de 100 logements :

- 55 de logements libres maximum,
- 45 logements sociaux minimum, dont :
  - Au moins 21 logements en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI ou en Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS

- Dont au moins 9 logements en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI,
- Les 9 logements restants pourront correspondre à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, des Prêts Locatifs Social – PLS –, des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ou des Baux Réels et Solidaires – BRS,
- Au moins 15 logements en Bail Réel Solidaire – BRS.

Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Nonobstant les articles 2.1 concernant l'implantation des constructions et 2.2, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conforme aux présentes règles pourront avoir la même implantation et le même aspect que la construction principale.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale et les constructions à énergie positive peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives au gabarit, dans la limite de 20%.

ARTICLE UA/UA1 – 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous sont admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments régulièrement édifiés et préexistants à l'approbation du PLU ;
- Dans le cas d'extension des constructions existantes régulièrement édifiées et préexistantes à l'approbation du PLU dès lors que leur recul n'est pas diminué.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,50 mètres) ou les propriétés voisines,
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques

Pour les voies publiques, les autres voies et les voies privées :

Sauf indication précisée sur le règlement graphique, les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement de l'espace de desserte sur tout ou partie de la façade ou sur un pignon, à l'exclusion des annexes.

Lorsqu'un alignement est mentionné sur le règlement graphique, les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement défini, à l'exclusion des annexes qui peuvent s'implanter librement au-delà de l'alignement.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies :

Pour les constructions nouvelles situées sur une parcelle implantée à l'angle de deux voies ou plus, l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies.

Pour les emprises publiques

Sauf indication précisée sur le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à ces emprises selon la marge de recul définie en fonction de la hauteur totale (en tout point de la construction) au point le plus proche de la limite séparative avec l'emprise publique. Le recul est alors au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Pour les piscines :

Les piscines doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 3,00 mètres.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions principales :

Les constructions doivent s'implanter :

- Sur au moins une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte, en respectant une hauteur maximale de 7 mètres, en limite séparative
- En cas en retrait des limites séparatives, la distance (D) comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction, sans pouvoir être inférieure à 2,00 mètres ($D = H/2 \geq 2{,}00$ mètres).

Pour les annexes :

Les annexes peuvent s'implanter entre 0 et 2 mètres par rapport aux limites séparatives à condition d'avoir une longueur maximale de 5,00 mètres et sur une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'égout.

Au-delà de 2 mètres de la limite séparative, les annexes doivent respecter un recul égal à ($D = H/2 \geq 2{,}00$ mètres).

Pour les piscines :

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3,00 mètres des limites séparatives.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

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

Pour toutes les constructions (en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

Une distance d'au moins 4,00 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

Emprise au sol des constructions

Pour toutes les constructions (en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

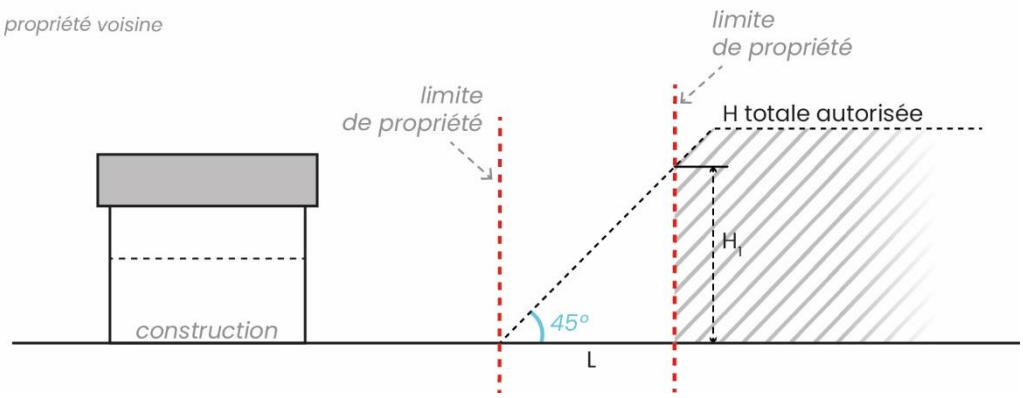
L'emprise au sol est libre.

Hauteur des constructions

Dispositions générales

Pour les constructions implantées en limite de voies ouvertes à la circulation publique :

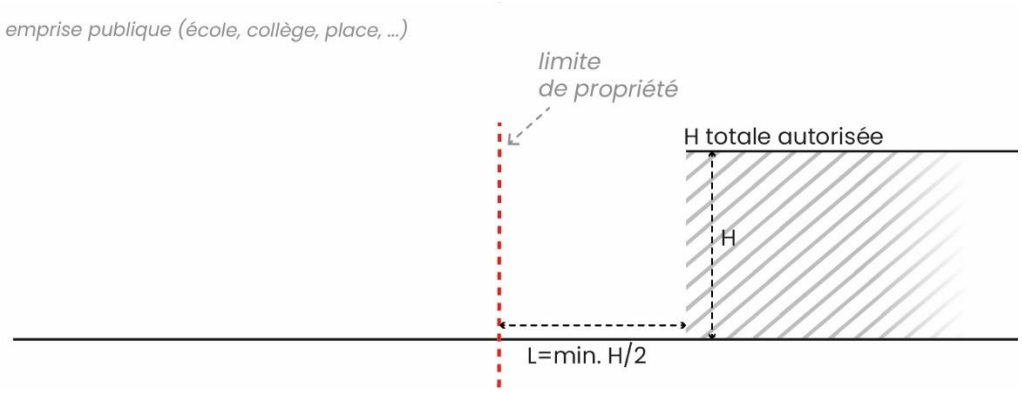
La hauteur (H) maximale correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit égal à la différence d'altitude entre ces deux points, c'est-à-dire H = L tel que définie sur le schéma ci-après.



Pour les constructions qui s'implantent en limite séparative :

La hauteur est limitée à :

- La hauteur de la construction voisine si la limite séparative est déjà construite et que la construction nouvelle vient s'y adosser,
- 7,00 mètres au droit de la limite dans les autres cas. La construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport (L=H/2).



Pour les annexes (hors piscine) :

La hauteur de la construction se limite à une hauteur maximale de 2,50 mètres entre 0 et 2,00 mètres de la limite séparative. Au-delà de 2,00 mètres de la limite séparative, la construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport (L=H/2).

Pour toutes les constructions (en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 11,00 mètres.

Lorsque la carte des aléas implique une rehausse du premier niveau de plancher, la hauteur maximale de la construction pourra être surélevée de la moitié de la hauteur prévue par la rehausse.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. Pour les constructions, travaux ou ouvrages unidimensionnels de faible emprise au sol, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées (pylônes, silo, éoliennes…), la hauteur maximale en tout point de la construction est de 30 mètres.

Dispositions particulières

Lorsqu'une construction légalement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur. Les extensions des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU pourront reprendre la même hauteur

au faîtage ou à l'acrotère, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

ARTICLE UA/UA1 – 2.2. – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Est considéré comme bâti environnant, les bâtis implantés sur les parcelles contiguës au site de projet et/ou donnant sur la même voie.

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Volume

Il sera recherché une simplicité de volume.

L'implantation des constructions principales doit être perpendiculaire ou parallèle aux lignes structurantes existantes (voie pour les terrains plats, courbe de niveau pour les terrains en pente).

Toiture

Les toitures devront être à 2 pans minimum. Les annexes accolées au bâtiment principal et les extensions pourront avoir des toitures monopente.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage, ni émerger en saillie par rapport à l'alignement du gros œuvre général de l'immeuble.

Les débords de toitures doivent être proportionnés au volume de la construction sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative ou en limite d'emprise publique. La profondeur minimale des débords de toiture est de 0,50 mètre. Dans le cas d'adjonction de plusieurs volumes, la règle s'applique à chaque volume de la construction et les débords de toiture devront être harmonieux.

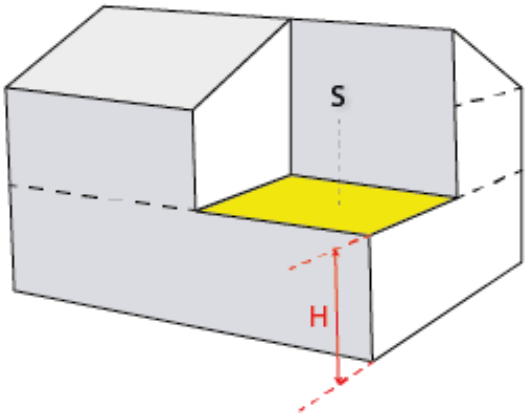
Pour les rénovations / réhabilitations, les débords de toitures devront être maintenus et prolongés dans la continuité de la façade.

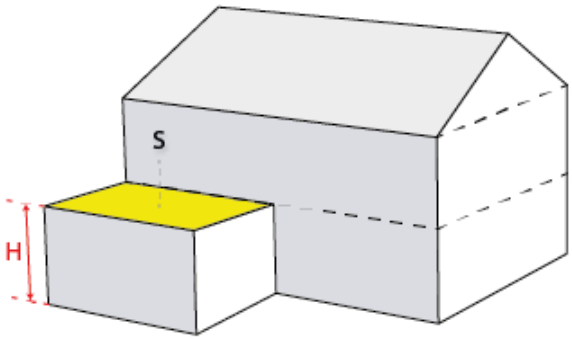
Pente de toiture

Les toits devront avoir une pente comprise entre 30% et 70% soit 16,5° à 35°.

Les toits plats sont autorisés uniquement sur une surface correspondant à un quart maximum de l'emprise au sol de la construction (Surface (S) = 1/4 de l'emprise au sol de la construction) aux conditions cumulatives suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'acrotère sauf pour des éléments de superstructure de faible emprise comme un ascenseur par exemple,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale,
- Être végétalisés, gravillonnés ou dallées. Les membranes d'étanchéité ne doivent pas rester apparentes.





Les toitures avec attiques sont admises nonobstant les dispositions ci-dessus, sous condition que les terrasses liées aux logements ne dépassent pas 50 % de l'emprise au sol de la construction.

Aspect extérieur des matériaux de la couverture et orientation du faîtage

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les nuances du clair au foncé de couleur rouge vieilli à l'exception du rouge vif. Les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

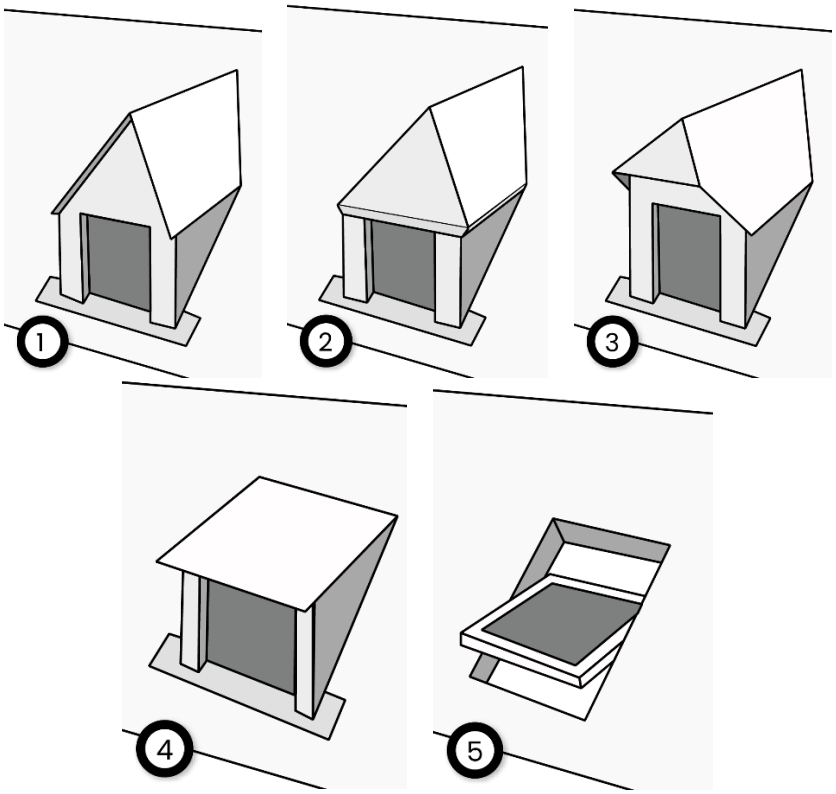
Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent.

Les toitures devront être d'aspect tuile.

Le faîtage devra être dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Ouvertures de toit

Les ouvertures de toit suivantes sont autorisées :



1. Lucarne bâtière
2. Lucarne capucine
3. Lucarne à demi croupe
4. Lucarne chien couché
5. Fenêtre de toit

L'agencement du toit devra garantir une harmonie (châssis de mêmes dimensions, alignement sur une même ligne horizontale …).

Parements extérieurs et matériaux de façade

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre…) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Aspect général

Les serres, châssis et tunnels agricoles pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing …) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

En cas de rénovation d'une construction existante, la teinte de façade initiale pourra être reprise.

En cas de bardage bois, outre les teintes figurant dans le nuancier, la teinte bois naturel est admise.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les teintes vives, foncées, banches pures, bleutées, noires et grises sont interdites.

Les teintes autorisées sont les teintes de beiges et ocres (*cf. nuancier de couleurs ci-dessous*).

<u>Pour les façades principales :</u>



<u>Pour les volumes secondaires et les encadrements des ouvertures :</u>



L'utilisation de deux couleurs différentes sur une même façade est interdite sauf dans le cas de changement de volumétrie, ou pour des extensions et annexes accolées. L'utilisation de plusieurs matériaux est recommandée ; ils pourront être de couleurs différentes.

Les finitions d'enduit de façade à grain fin (frotté fin ou taloché fin) sont imposées et les enduits rustiques à relief (texturés, projetés -écrasés…) sont interdits.

Pour les nouvelles constructions, les encadrements d'ouverture devront être d'une teinte différente ou d'un matériau différent que la façade sur une largeur comprise entre 15 et 25 cm. Ces encadrements doivent être uniformes sur l'ensemble de la construction (largeur et teinte/matériaux).

Pour les rénovations, extensions, annexes accolées, les encadrements d'ouverture devront être conservés et/ou poursuivis s'ils sont existants. Ils devront être uniformes sur l'ensemble de la construction.

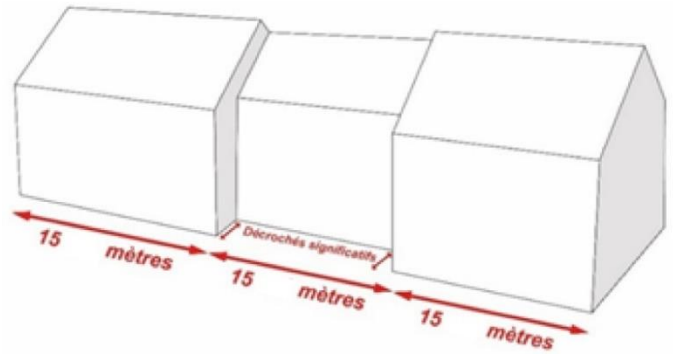
Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, caissons d'aérothermie, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public.

Les façades végétalisées sont autorisées et recommandées.

Décrochés de façade

Des décrochés de façade d'une profondeur minimale de 1,00 mètre sont imposés tous les 15,00 mètres de linéaires de façade conformément au schéma ci-dessous. La toiture doit suivre les décrochés de façade et présenter une différence d'au moins 1,00 mètre. De plus, la longueur des linéaires de façade conformément au schéma ci-dessous devront avoir une longueur inférieure ou égale à 45,00 mètres.



Menuiseries, gouttières et balcons

Les volets roulants sont tolérés sans débord par rapport à la façade. En rénovation, lorsque les volets battants existent, ils doivent être conservés.

Les volets doivent avoir le même aspect et la même teinte sur l'ensemble de la construction.

La teinte noire est interdite sur les menuiseries.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle soit :

- De la façade,
- De la toiture,
- Des menuiseries.

Un ordonnancement des ouvertures sur la façade doit être présenté, soit verticalement, soit horizontalement, sauf, dans le cas d'une modification d'une construction existante démontrant une impossibilité technique dûment justifiée.

Les balcons doivent présentés un aspect semi-occultant proposant un matériau plein à au moins 50%. L'aspect transparent opaque est interdit.

Bandeaux de toit

Les bandeaux de toit ne doivent pas avoir de teinte vives et doivent être en harmonie avec la façade.

Clôtures

Il sera recherché une harmonie dans toute la zone. La clôture sera d'une hauteur maximale de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et sera constituée soit :

- De haies végétales d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique doublées ou non de grillage. Les espèces exotiques et non locales sont interdites. Elles devront être plantées avant la livraison de l'opération.
- De murs ou murs bahut (enduit fin, lissé, ton naturel présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale) d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, pouvant être surmonté d'une barrière d'aspect bois ou d'une grille de couleur grise.
- D'une barrière d'aspect bois ou d'une grille de couleur grise.

Les clôtures en gabions sont admises, sous condition d'une hauteur limitée aux soubassements (mur de 0,80 mètre). Les murs pleins en gabions sont interdits.

Sont interdits :

- Les bâches occultantes,
- Les imitations de matériaux,
- Les grillages non doublés d'une haie,
- L'emploi à nu de matériaux fait pour être recouvert (clôtures et constructions en générales).

Aucun dispositif de clôtures ne peut gêner la visibilité de l'insertion à la voirie.

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

Les clôtures devront être perméables à l'écoulement naturel de l'eau et permettre le passage de la petite faune. Les soubassements des murs et murs bahut devront être réalisés en assurant la suppression d'un bloc de parpaing tous les mètres. Les grillages devront assurer un maillage en partie basse, contre le terrain fini, répondant à une amplitude de 0,20 m par 0,20 m.

Pour les voies structurantes telles que la route de Saint-Jean, la rue du Guillon, la rue du Bérard, la route de Croix Bayard, la route de Vouise :

Les clôtures seront constituées de murs pleins végétalisés sur la face donnant sur les voies et emprises publiques, sur une hauteur maximale de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux. La végétalisation doit être réalisée sur l'emprise privée.

Dispositions diverses

Les coffrets E.D.F.- G.D.F. ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Architecture durable

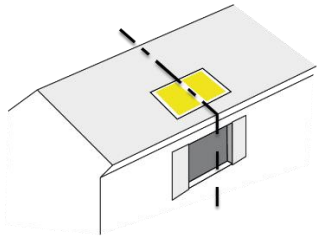
Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

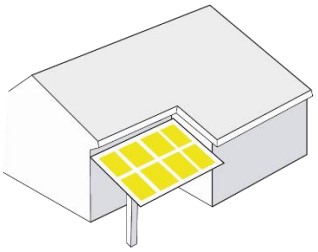
Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Pour les toitures plates, les effets de superstructures sont interdits au-delà de la limite haute de l'acrotère.
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m² et une hauteur maximale de 1,50 mètre. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée. Ces installations ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

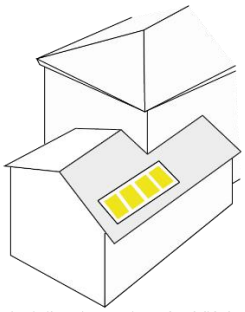
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



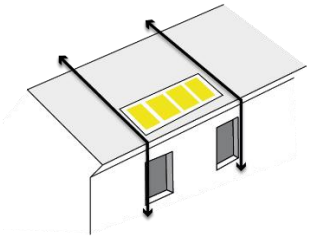
> *Alignement avec ouverture de façade*



> *Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)*



> *Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire*



> *Implantation horizontale. Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.*

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions est autorisée dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique ou les propriétés voisines.

Les brise-soleils ajourés et les casquettes ajourées sont autorisés.

ARTICLE UA/UA1 – 2.3. - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations :

Les espaces non bâtis, et non concernés par des aires de stationnement, devront être traitées en espace d'agrément paysager intégrant des plantations (arbres de hautes tiges et arbustes) d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Lorsqu'une bande de recul est imposée par le règlement, elle doit être essentiellement destinée à un espace paysager, de préférence planté.

La plantation d'un arbre de haute tige à feuille caduque est obligatoire par tranche de 300 m² d'espace de pleine terre. Ces plantations devront être prévues avant livraison de l'opération.

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Les arbres de haute tige abattus par nécessité seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.

Au sein de l'unité foncière :

Au minimum 30 % de l'unité foncière doit être maintenue en espace vert de pleine terre non imperméabilisée.

ARTICLE UA/UA1 – 2.4. – STATIONNEMENT

Stationnement de véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, …), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Habitation

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation :

Dans la zone Ua, au moins, une place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.

Dans la zone Ua1, au moins, une place par tranche de 70 m² de surface de plancher entamée.

Dans le cadre de la construction de logements collectifs comprenant 5 logements ou plus il est exigé la création de places de stationnement dans un parking couvert (en rez-de-chaussée ou en sous-sol). Ces places ne devront pas être closes et constituer des boxs ouverts.

De plus, dans les opérations comprenant 5 logements ou plus, il doit être prévu, une aire de stationnement visiteur banalisée, à raison de 180 m² de surface de plancher entamée. Ces places de stationnement devront être réalisées dans les espaces communs, ou en tout état de cause être accessibles à tous. Ces places de stationnements seront réalisées avec des dalles alvéolées plantées.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :

Une place de stationnement par logement.

Pour les aménagements, extensions ou surélévations à destination d'habitation :

La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée.

En cas de réhabilitation ou changement de destination des constructions existantes régulièrement édifiées sans augmentation du volume, les places de stationnement existantes devront être conservées, et la création d'une place de stationnement est imposée s'il n'en existe pas.

Artisanat et commerce de détail - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle – Cinéma – Cuisine dédiée à la vente en ligne :

Une place pour 100 m² de surface de plancher et pour 50 m² de surface de vente. La règle la plus contraignante s'applique.

Restauration, hôtels et autres hébergements touristiques :

- Une place pour 20 m² de salle de restaurant entamée,
- 1,5 place pour 2 chambres.

Les règles ne sont pas cumulatives, la règle la plus contraignante s'applique.

Bureau et centres de congrès et d'exposition :

Une place pour 25m² de surface de plancher entamée.

Stationnement des véhicules électriques

Lorsque le nombre de places de stationnement à créer est supérieur à 4 places, au moins une place par tranche de 4 places est équipée pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, pour les destinations de construction à usage d'habitation.

Stationnement des vélos

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Logement :

Un espace clos composé d'au moins une place par logement.

Hébergement :

Pour les opérations nouvelles de plus de 10 hébergements, une place par tranche de 10 hébergements créés.

Bureau :

Pour toute nouvelle construction, une place pour 25 m² de surface de plancher entamée.

Artisanat et commerce de détail :

Pour toute nouvelle construction, une place pour 100 m² de surface de plancher et pour 25 m² de surface de vente. La règle la plus contraignante s'applique.

Section 3 – Équipements et réseaux

ARTICLE UA/UA1 – 3.1. – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Création d'accès sur la voie publique :

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée. Une unité foncière compte un seul accès pour la desserte motorisée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et le passage des véhicules de ramassage des déchets. Un cône de visibilité de part et d'autre de la voie d'accès doit être maintenu sans obstacle visuel (clôture, haie, arbre), afin d'assurer la sécurité des sorties sur la voie publique.

L'ouverture des portails et portillons ne pourra pas s'effectuer à l'extérieur de la propriété. Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser le revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné depuis la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond inférieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de prendre les mesures nécessaires afin de canaliser les eaux de ruissellement en provenance de la chaussée, et de les diriger vers le dispositif de gestion des eaux pluviales.

Cette règle s'applique y compris lorsque la nouvelle construction emprunte un chemin d'accès existant qui ne respecte pas cette réglementation.

En cas de passage sur l'emprise d'un canal, le busage, la construction d'une passerelle ou d'un pont sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire, après avis de la collectivité ou du gestionnaire du canal.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué ; l'accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

<u>Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation :</u>

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, répondre aux exigences de la protection civile, aux besoins de déneigement, et au passage des véhicules de ramassage des déchets

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

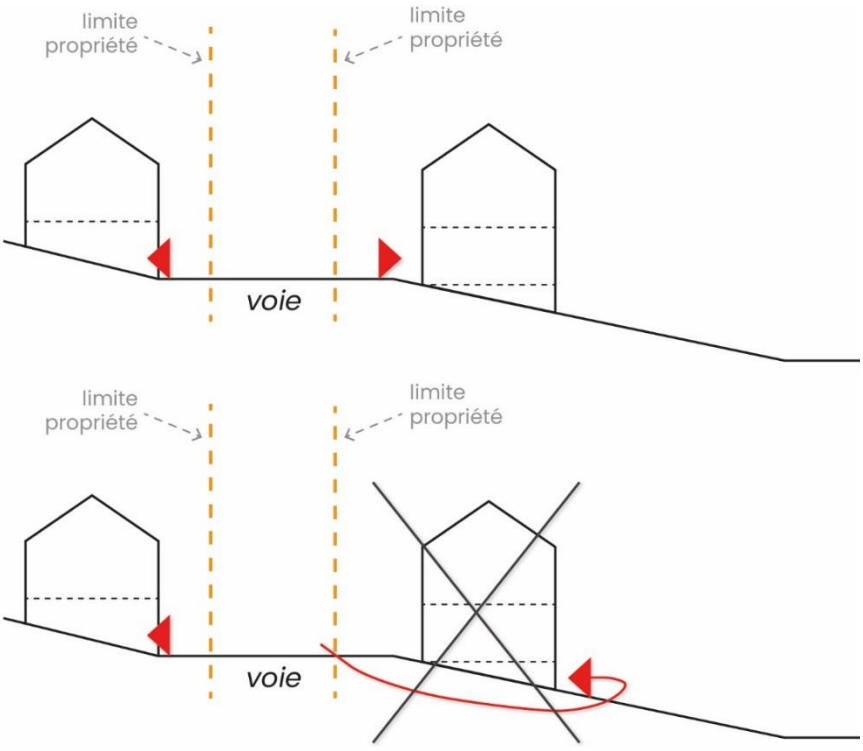
Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

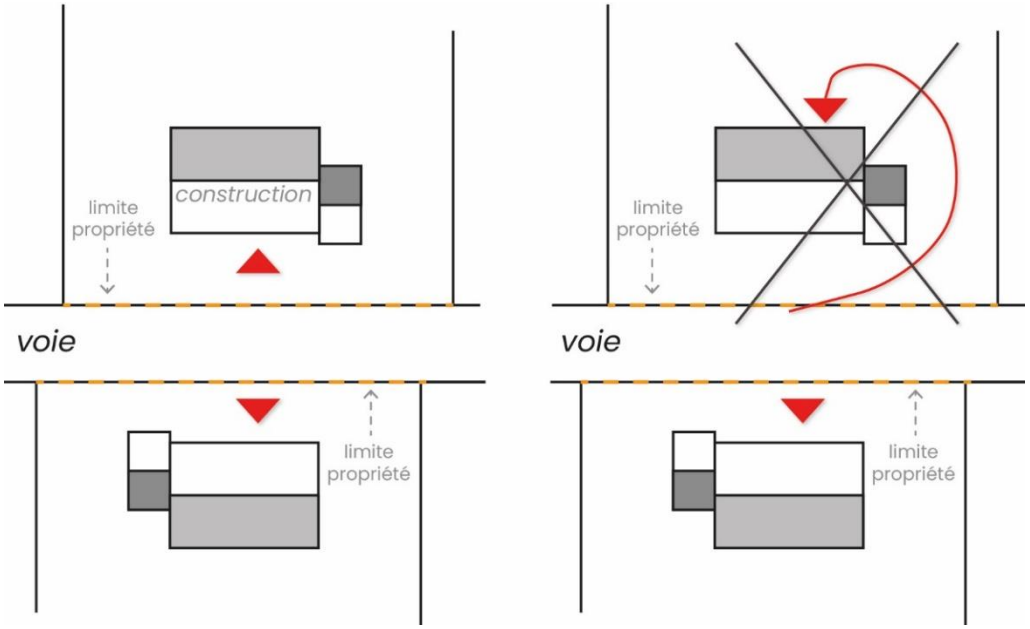
L'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Dans le cas d'un terrain en pente, l'accès des véhicules à la construction ou aux aires de stationnement doit être prévu au plus proche de l'accès à la parcelle et présenté le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement…).

La pente d'une nouvelle voie d'accès doit être inférieure à 15%.

La création de nouvelles voies ne doit pas déstabiliser les voies, constructions et terrains.

La création de nouvelles voies ne doit pas impacter le libre écoulement des eaux pluviales.





ARTICLE UA/UA1 – 3.2. – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Les infrastructures créées devront être compatibles avec les caractéristiques du réseau sur lequel elles doivent se raccorder et être en conformité avec le règlement du service de l'eau.

Assainissement des eaux usées

En zonage d'assainissement collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement collectif, toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

En zonage d'assainissement non collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement autonome, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU).

Les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.

Eaux usées non domestiques

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un prétraitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord du service gestionnaire du réseau.

Gestion des eaux pluviales

Le pétitionnaire doit 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 gérer les eaux pluviales de son projet sur son assiette foncière, préférentiellement par infiltration si la nature du terrain le permet (perméabilité, aléas naturels...),

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 d'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 maitrise 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 avec les recevoir (autorisation du gestionnaire à obtenir).
- Les ouvrages devront respecter et être dimensionnés selon le règlement Eaux Pluviales en vigueur 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.

Eaux usées des piscines et bassins

La vidange des eaux de piscine d'un bassin ne pourra être effectuée que dans les conditions suivantes :

- En cas de rejet vers le réseau public (Eaux Pluviales) : débit de rejet maximum de 10 l/s, sous réserve d'autorisation par le gestionnaire du réseau. Ce débit pourra être réduit si le gestionnaire estime que son réseau ne peut pas le supporter. Dans le cas d'un rejet en infiltration, le niveau de saturation du puits perdu ou de la tranchée devra être surveillé. Le débit sera réduit en cas de saturation du dispositif ;

- Les eaux ne devront pas être traitées (chlore, brome...) dans les 15 jours précédant la vidange. A défaut, le désinfectant devra être neutralisé préalablement à la vidange ;
- Les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille ;
- La vidange ne devra se faire qu'en période sèche. Elle devra être interrompue en cas de forte pluie.

Seules les eaux de vidange de la piscine seront acceptées dans le réseau d'eau pluviale. Les eaux de nettoyage du bassin, de recyclage et de lavage des filtres devront impérativement être rejetées vers le réseau d'eaux usées public, si la parcelle est desservie. À l'inverse, celles-ci ne pourront être dirigées dans la filière d'assainissement individuel.

Réseaux électriques

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

De plus, les dispositions générales et les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB et HTA du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité.

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

L'éclairage extérieur

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

Il convient de se référer à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (version consolidée au 26 février 2020) pour connaître le détail de la réglementation applicable à l'éclairage extérieur.

Antennes et autres dispositions diverses

Sur les bâtiments de plus de trois logements, lorsque la pose d'une antenne de télévision est envisagée, il est recommandé que l'antenne soit mutualisée et localisée en toiture. Les antennes (paraboliques ou non) seront limitées à une par immeuble et devront être les plus discrètes possibles.

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles, ou masquées par un rideau de verdure.

Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public, et seront installés à moins de 2 m de hauteur. Ils devront respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites de terrains accueillant une construction à usage d'habitation. Un caisson insonorisant est préconisé autour de ces dispositifs.

Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur).

Défense incendie

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

Opérations d'urbanisme :

L'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité.

Constructions à risque d'incendie particulier :

L'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément du service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur peut être utilement consulté.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions principales doivent disposer des fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de télécommunication numérique. En cas d'absence de celui-ci, les constructions devront prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de communication numérique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD (voiries et réseaux divers) suivants :

- Enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- Installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- Création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les raccordements aux infrastructures numériques et aux réseaux de communications numériques seront obligatoirement enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAP

CARACTÈRE DE LA ZONE Uap

La zone Uap, correspond à la zone pavillonnaire du centre-bourg de Coublevie. Elle se situe à proximité des lieux de vie et de centralité.

La partie n°1 relative aux dispositions générales s'applique à la zone Uap.

La partie n°3 relative au patrimoine à préserver ou mettre en valeur s'applique à la zone Uap.

La partie n°4 relative au règlement des risques de la carte des aléas s'applique à la zone Uap.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU, notamment les dispositions de la carte des aléas ou le Plan de prévention des risques d'inondation de la Morge.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité

ARTICLE UAP 1.1. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISES

Seules sont autorisées, sans condition, les destinations de constructions précisées dans l'article 7 (destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU) des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites à l'article Uap1.2 ou soumises à condition à l'article Uap 1.3.

ARTICLE UAP 1.2. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Sont interdits les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- Exploitation agricole et forestière,
- Commerces de gros,
- Autres hébergements touristiques,
- Équipements sportifs,
- Lieux de culte,
- Industrie,
- Entrepôt.

Sont interdits les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace public, hors bois de chauffage et compost.

ARTICLE UAP 1.3. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions les constructions, activités, usages et affectations des sols à sous-destination d'artisanat et commerce de détail et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration et sous réserve :

- D'être situés en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages,
- D'être limité à 500 m² de surface de vente par établissement commercial,
- De ne pas générer de nuisances pour les habitations et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique
- Qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone,
- Qu'elles n'entraînement pas de gènes pour les circulations.

Sont autorisés sous conditions les constructions, activités, usages et affectations des sols à sous-destination de bureau sous réserve :

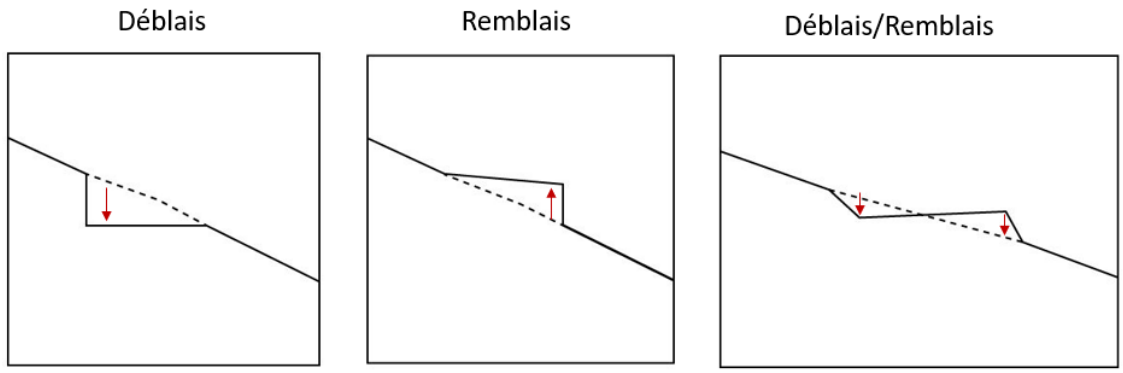
- D'être intégrés ou accolés à la construction principale.

Sont autorisés les exhaussements et affouillements du sol dès lors :

- Qu'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone,
- Que la hauteur de chaque déblai n'excède pas 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- Que la hauteur de chaque remblai n'excède pas 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- Que la pente résultante soit aménagée en pente douce pour retrouver le niveau du terrain naturel en limite parcellaire.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%, peuvent aussi être autorisés les exhaussements et affouillements du sol suivants :

- Déblai en limite parcellaire n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel,
- Remblai en limite parcellaire n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel,
- Succession de terrasses (en déblais ou en remblai), n'excédant pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, et d'une largeur minimale de 3 mètres,
- Dans le cas où, les déblais ou remblais, préalablement cités, nécessitent le maintien des terres par des murets, il est exigé que ces constructions soient transparentes à l'eau et ne modifie pas l'écoulement naturel des eaux.



ARTICLE UAP 1.4. – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour les opérations de de 2 à 4 logements, il est exigé la production d'au moins 30% de logements sociaux, et la surface de plancher affectée aux logements sociaux devra correspondre à au moins 30% de la surface de plancher totale à destination d'habitation de l'opération. Cette règle de mixité sociale sur l'unité foncière s'applique sur le long terme. Même en cas de division et de nouveau projet dans un deuxième temps, l'objectif de mixité sociale devra être respecté sur l'ensemble de l'unité foncière initiale, existante à la date d'approbation du PLU, avant division et devra prendre en compte l'ensemble des constructions.

Dans ces opérations, les logements sociaux peuvent correspondre à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, des Prêts Locatifs Social – PLS –, des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ou des Baux Réels et Solidaires – BRS.

Pour les opérations de 5 à 25 logements, il est exigé la production d'au moins 30% de logements sociaux, et la surface de plancher affectée aux logements sociaux devra correspondre à au moins 30% de la surface de plancher totale à destination d'habitation de l'opération. En fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Dans ces opérations, les logements sociaux doivent correspondre, à minima, pour :

- Au moins 70% à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI – ou à des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50,

  Dont au moins 30% à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50,

- Les 30% restants peuvent correspondre à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, des Prêts Locatifs Social – PLS –, des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ou des Baux Réels et Solidaires – BRS – en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur inférieur à partir de 0,50

Exemple de calcul pour une opération de 25 logements :

- 17 de logements libres maximum,
- 8 logements sociaux minimum dont :
  - Au moins 6 logements en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI ou en Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS
    > Dont au moins 2 logements en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI,
  - Les 2 logements restants pourront correspondre à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, des Prêts Locatifs Social – PLS –, des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ou des Baux Réels et Solidaires – BRS

Pour les opérations de plus de 25 logements, il est exigé, en plus de ce qui est imposé pour les opérations de 5 à 25 logements, la réalisation d'au moins 15 % du nombre total de logements de l'opération en Bail Réel Solidaire – BRS – ; en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Exemple de calcul pour une opération de 100 logements :

- 55 de logements libres maximum,
- 45 logements sociaux minimum, dont :
  - Au moins 21 logements en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI ou en Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS
    - Dont au moins 9 logements en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI,

- Les 9 logements restants pourront correspondre à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, des Prêts Locatifs Social – PLS –, des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ou des Baux Réels et Solidaires – BRS,
- Au moins 15 logements en Bail Réel Solidaire – BRS.

Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Nonobstant les articles 2.1 concernant l'implantation des constructions et 2.2, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conforme aux présentes règles pourront avoir la même implantation et le même aspect que la construction principale.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale et les constructions à énergie positive peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives au gabarit, dans la limite de 20%.

ARTICLE UAP 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous sont admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments régulièrement édifiés et préexistants à l'approbation du PLU ;
- Dans le cas d'extension des constructions existantes régulièrement édifiées et préexistantes à l'approbation du PLU dès lors que leur recul n'est pas diminué.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,50 mètres) ou les propriétés voisines,
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques

Pour les toutes les constructions :

Sauf indication précisée sur le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5,00 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques et des voies privées.

Pour les annexes et piscines :

Les annexes et les piscines doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 3,00 m.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions principales :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5,00 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions en limites séparatives est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction principale déjà existante en limite, dans la limite de la hauteur de la construction existante et si celle-ci ne comporte pas d'ouverture.

Pour les annexes :

Les annexes peuvent s'implanter entre 0 et 2 mètres par rapport aux limites séparatives à condition d'avoir une longueur maximale de 5,00 mètres et sur une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'égout.

Au-delà de 2 mètres de la limite séparative, les annexes doivent respecter un recul égal à (D = H/2 ≥ 2,00 mètres).

Pour les piscines :

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3,00 mètres des limites séparatives.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

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

Pour toutes les constructions (en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

Une distance d'au moins 10,00 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

En bordure des cours d'eau (canaux d'irrigation exclus), les nouvelles constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10,00 m par rapport aux berges, à l'exception de celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics dont la localisation correspond à une nécessité technique impérative, et des clôtures, qui devront avoir une transparence hydraulique, nonobstant les règles applicables à chaque zone.

Emprise au sol des constructions

Pour toutes les constructions (en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'emprise au sol est libre.

Hauteur des constructions

Dispositions générales

Pour toutes les constructions (en dehors des annexes et des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 9,00 mètres.

Lorsque la carte des aléas implique une rehausse du premier niveau de plancher, la hauteur maximale de la construction pourra être surélevée de la moitié de la hauteur prévue par la rehausse.

Pour les annexes (hors piscine) :

La hauteur de la construction se limite à une hauteur maximale de 2,50 mètres entre 0 et 2,00 mètres de la limite séparative. Au-delà de 2,00 mètres de la limite séparative, la construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport (L=H/2).

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. Pour les constructions, travaux ou ouvrages unidimensionnels de faible emprise au sol, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées (pylônes, silo, éoliennes…), la hauteur maximale en tout point de la construction est de 30 mètres.

Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur. Les extensions au faîtage ou à l'acrotère, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

ARTICLE UAP 2.2. – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Est considéré comme bâti environnant, les bâtis implantés sur les parcelles contiguës au site de projet et/ou donnant sur la même voie.

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Volume

Il sera recherché une simplicité de volume.

L'implantation des constructions principales doit être perpendiculaire ou parallèle aux lignes structurantes existantes (voie pour les terrains plats, courbe de niveau pour les terrains en pente).

Toiture

Les toitures devront être à 2 pans minimum. Les annexes accolées au bâtiment principal et les extensions qui pourront avoir des toitures monopente.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage, ni émerger en saillie par rapport à l'alignement du gros œuvre général de l'immeuble.

Les débords de toitures doivent être proportionnés au volume de la construction sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative ou en limite d'emprise publique. La profondeur minimale des débords de toiture est de 0,50 mètre. Dans le cas d'adjonction de plusieurs volumes, la règle s'applique à chaque volume de la construction et les débords de toiture devront être harmonieux.

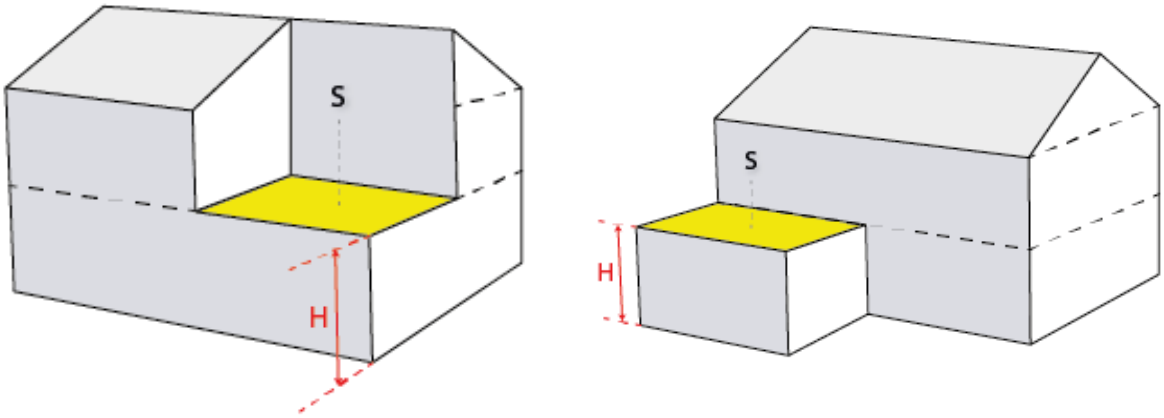
Pour les rénovations / réhabilitations, les débords de toitures devront être maintenus et prolongés dans la continuité de la façade.

Pente de toiture

Les toits devront avoir une pente comprise entre 30% et 70% soit 16,5° à 35°.

Les toits plats sont autorisés uniquement sur une surface correspondant à un quart maximum de l'emprise au sol de la construction (Surface (S) = 1/4 de l'emprise au sol de la construction) aux conditions cumulatives suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'acrotère sauf pour des éléments de superstructure de faible emprise comme un ascenseur par exemple,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale,
- Être végétalisés, gravillonnés ou dallées. Les membranes d'étanchéité ne doivent pas rester apparentes.



Les toitures avec attiques sont admises nonobstant les dispositions ci-dessus, sous condition que les terrasses liées aux logements ne dépassent pas 50 % de l'emprise au sol de la construction.

Aspect extérieur des matériaux de la couverture et orientation du faîtage

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les nuances du clair au foncé de couleur rouge vieilli à l'exception du rouge vif. Les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

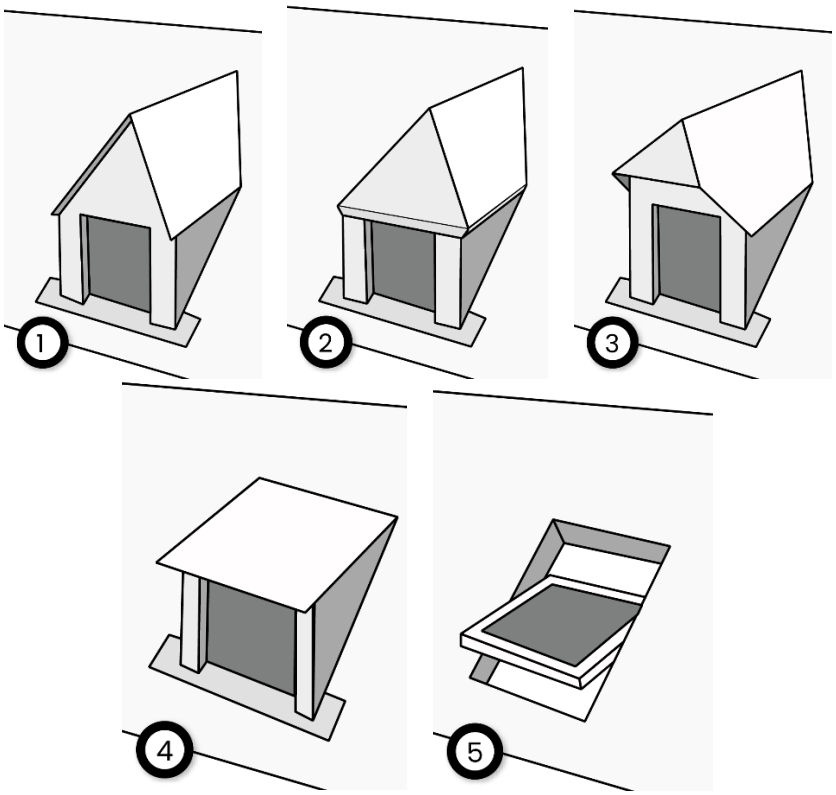
Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent.

Les toitures devront être d'aspect tuile.

Le faîtage devra être dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Ouvertures de toit

Les ouvertures de toit suivantes sont autorisées :



1. Lucarne bâtière
2. Lucarne capucine
3. Lucarne à demi croupe
4. Lucarne chien couché
5. Fenêtre de toit

L'agencement du toit devra garantir une harmonie (châssis de mêmes dimensions, alignement sur une même ligne horizontale …).

Parements extérieurs et matériaux de façade

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre…) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Aspect général

Les serres, châssis et tunnels agricoles, pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, …) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

En cas de rénovation d'une construction existante, la teinte de façade initiale pourra être reprise.

En cas de bardage bois, outre les teintes figurant dans le nuancier, la teinte bois naturel est admise.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les teintes vives, foncées, banches pures, bleutées, noires et grises sont interdites.

Les teintes autorisées sont les teintes de beiges et ocres (*cf. nuancier de couleurs ci-dessous*).

<u>Pour les façades principales :</u>



<u>Pour les volumes secondaires et les encadrements des ouvertures :</u>



L'utilisation de deux couleurs différentes sur une même façade est interdite sauf dans le cas de changement de volumétrie, ou pour des extensions et annexes accolées. L'utilisation de plusieurs matériaux est recommandée ; ils pourront être de couleurs différentes.

Les finitions d'enduit de façade à grain fin (frotté fin ou taloché fin) sont imposées et les enduits rustiques à relief (texturés, projetés -écrasés…) sont interdits.

Pour les nouvelles constructions, les encadrements d'ouverture devront être d'une teinte différente ou d'un matériau différent que la façade sur une largeur comprise entre 15 et 25 cm. Ces encadrements doivent être uniformes sur l'ensemble de la construction (largeur et teinte/matériaux).

Pour les rénovations, extensions, annexes accolées, les encadrements d'ouverture devront être conservés et/ou poursuivis s'ils sont existants. Ils devront être uniformes sur l'ensemble de la construction.

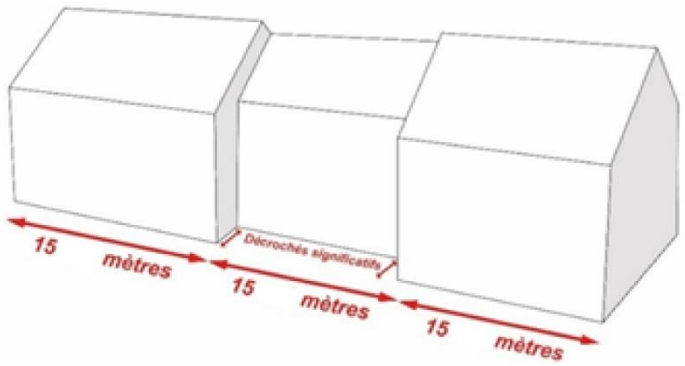
Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, caissons d'aérothermie, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public.

Les façades végétalisées sont autorisées et recommandées.

Décrochés de façade

Des décrochés de façade d'une profondeur minimale de 1,00 mètre sont imposés tous les 15,00 mètres de linéaires de façade conformément au schéma ci-dessous. La toiture doit suivre les décrochés de façade et présenter une différence d'au moins 1,00 mètre. De plus, la longueur des linéaires de façade conformément au schéma ci-dessous devront avoir une longueur inférieure ou égale à 45,00 mètres.



Menuiseries, gouttières et balcons

Les volets roulants sont tolérés sans débord par rapport à la façade. En rénovation, lorsque les volets battants existent, ils doivent être conservés.

Les volets doivent avoir le même aspect et la même teinte sur l'ensemble de la construction.

La teinte noire est interdite sur les menuiseries.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle soit :
- De la façade,
- De la toiture,
- Des menuiseries.

Un ordonnancement des ouvertures sur la façade doit être présenté, soit verticalement, soit horizontalement, sauf, dans le cas d'une modification d'une construction existante démontrant une impossibilité technique dûment justifiée.

Les balcons doivent présentés un aspect semi-occultant proposant un matériau plein à au moins 50%. L'aspect transparent opaque est interdit.

Bandeaux de toit

Les bandeaux de toit ne doivent pas avoir de teinte vives et doivent être en harmonie avec la façade.

Clôtures

Il sera recherché une harmonie dans toute la zone. La clôture sera d'une hauteur maximale de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et sera constituée soit :

- De haies végétales d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique doublées ou non de grillage. Les espèces exotiques et non locales sont interdites. Elles devront être plantées avant la livraison de l'opération.
- De murs ou murs bahut (enduit fin, lissé, ton naturel présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale) d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, pouvant être surmonté d'une barrière d'aspect bois ou d'une grille de couleur grise.
- D'une barrière d'aspect bois ou d'une grille de couleur grise.

Les clôtures en gabions sont admises, sous condition d'une hauteur limitée aux soubassements (mur de 0,80 mètre). Les murs pleins en gabions sont interdits.

Sont interdits :

- Les bâches occultantes,
- Les imitations de matériaux,
- Les grillages non doublés d'une haie,
- L'emploi à nu de matériaux fait pour être recouvert (clôtures et constructions en générales).

Aucun dispositif de clôtures ne peut gêner la visibilité de l'insertion à la voirie.

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

Les clôtures devront être perméables à l'écoulement naturel de l'eau et permettre le passage de la petite faune. Les soubassements des murs et murs bahut devront être réalisés en assurant la suppression d'un bloc de parpaing tous les mètres. Les grillages devront assurer un maillage en partie basse, contre le terrain fini, répondant à une amplitude de 0,20 m par 0,20 m.

Pour les voies structurantes telles que la route de Saint-Jean, la rue du Guillon, la rue du Bérard, la route de Croix Bayard, la route de Vouise :

Les clôtures seront constituées de murs pleins végétalisés sur la face donnant sur les voies et emprises publiques, sur une hauteur maximale de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux. La végétalisation doit être réalisée sur l'emprise privée.

Dispositions diverses

Les coffrets E.D.F.- G.D.F. ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Architecture durable

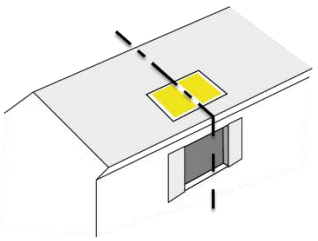
Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

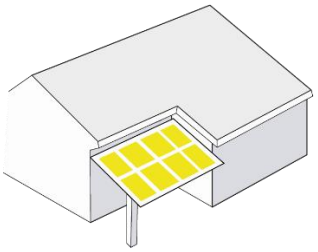
Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Pour les toitures plates, les effets de superstructures sont interdits au-delà de la limite haute de l'acrotère.
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m² et une hauteur maximale de 1,50 mètre. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée. Ces installations ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

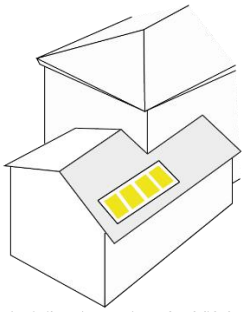
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



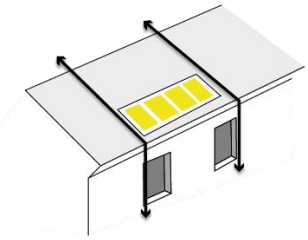
> *Alignement avec ouverture de façade*



> *Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)*



> *Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire*



> *Implantation horizontale. Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.*

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions est autorisée dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique ou les propriétés voisines.

Les brise-soleils ajourés et les casquettes ajourées sont autorisés.

ARTICLE UAP 2.3. - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations :

Les espaces non bâtis, et non concernés par des aires de stationnement, devront être traitées en espace d'agrément paysager intégrant des plantations (arbres de hautes tiges et arbustes) d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Lorsqu'une bande de recul est imposée par le règlement, elle doit être essentiellement destinée à un espace paysager, de préférence planté.

La plantation d'un arbre de haute tige à feuille caduque est obligatoire par tranche de 300 m² d'espace de pleine terre. Ces plantations devront être prévues avant livraison de l'opération.

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Les arbres de haute tige abattus par nécessité seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.

Au sein de l'unité foncière :

Au minimum 60 % de l'unité foncière doit être maintenue en espace vert de pleine terre non imperméabilisée.

ARTICLE UAP 2.4. – STATIONNEMENT

Stationnement de véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, …), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Habitation

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation :

Au moins, une place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.

Dans le cadre de la construction de logements collectifs comprenant 5 logements ou plus il est exigé la création de places de stationnement dans un parking couvert (en rez-de-chaussée ou en sous-sol). Ces places ne devront pas être closes et constituer des boxs ouverts.

De plus, dans les opérations comprenant 5 logements ou plus, il doit être prévu, une aire de stationnement visiteur banalisée, à raison de 180 m² de surface de plancher entamée. Ces places de stationnement devront être réalisées dans les espaces communs, ou en tout état de cause être accessibles à tous. Ces places de stationnements seront réalisées avec des dalles alvéolées plantées.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :

Une place de stationnement par logement.

Pour les aménagements, extensions ou surélévations à destination d'habitation :

La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée.

En cas de réhabilitation ou changement de destination des constructions existantes régulièrement édifiées sans augmentation du volume, les places de stationnement existantes devront être conservées, et la création d'une place de stationnement est imposée s'il n'en existe pas.

Artisanat et commerce de détail - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle – Cinéma – Cuisine dédiée à la vente en ligne :

Une place pour 100 m² de surface de plancher et pour 50 m² de surface de vente. La règle la plus contraignante s'applique.

Restauration, hôtels et autres hébergements touristiques :

- Une place pour 20 m² de salle de restaurant entamée,
- 1,5 place pour 2 chambres.

Les règles ne sont pas cumulatives, la règle la plus contraignante s'applique.

Bureau et centres de congrès et d'exposition :

Une place pour 25m² de surface de plancher entamée.

Stationnement des véhicules électriques

Lorsque le nombre de places de stationnement à créer est supérieur à 4 places, au moins une place par tranche de 4 places est équipée pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, pour les destinations de construction à usage d'habitation.

Stationnement des vélos

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Logement :

Un espace clos composé d'au moins une place par logement.

Hébergement :

Pour les opérations nouvelles de plus de 10 hébergements, une place par tranche de 10 hébergements créés.

Bureau :

Pour toute nouvelle construction, une place pour 25 m² de surface de plancher entamée.

Artisanat et commerce de détail :

Pour toute nouvelle construction, une place pour 100 m² de surface de plancher et pour 25 m² de surface de vente. La règle la plus contraignante s'applique.

Section 3 – Équipements et réseaux

ARTICLE UAP 3.1. – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Création d'accès sur la voie publique :

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée. Une unité foncière compte un seul accès pour la desserte motorisée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et le passage des véhicules de ramassage des déchets. Un cône de visibilité de part et d'autre de la voie d'accès doit être maintenu sans obstacle visuel (clôture, haie, arbre), afin d'assurer la sécurité des sorties sur la voie publique.

L'ouverture des portails et portillons ne pourra pas s'effectuer à l'extérieur de la propriété. Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser le revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné depuis la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond inférieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de prendre les mesures nécessaires afin de canaliser les eaux de ruissellement en provenance de la chaussée, et de les diriger vers le dispositif de gestion des eaux pluviales.

Cette règle s'applique y compris lorsque la nouvelle construction emprunte un chemin d'accès existant qui ne respecte pas cette réglementation.

En cas de passage sur l'emprise d'un canal, le busage, la construction d'une passerelle ou d'un pont sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire, après avis de la collectivité ou du gestionnaire du canal.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué ; l'accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, répondre aux exigences de la protection civile, aux besoins de déneigement, et au passage des véhicules de ramassage des déchets

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

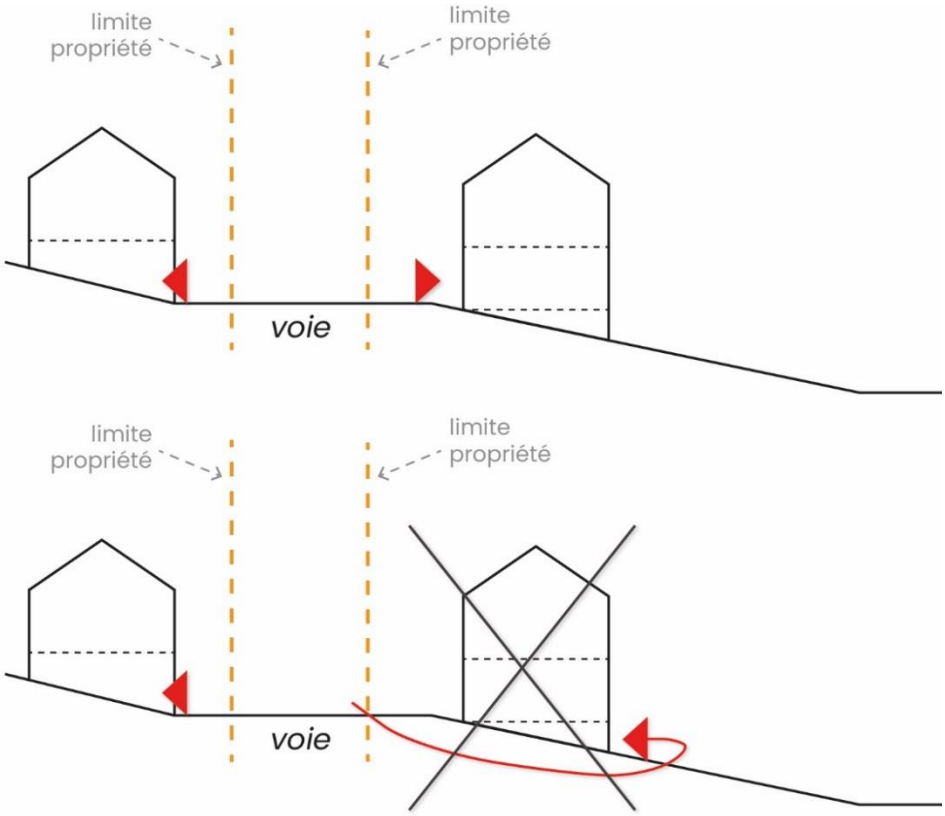
Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

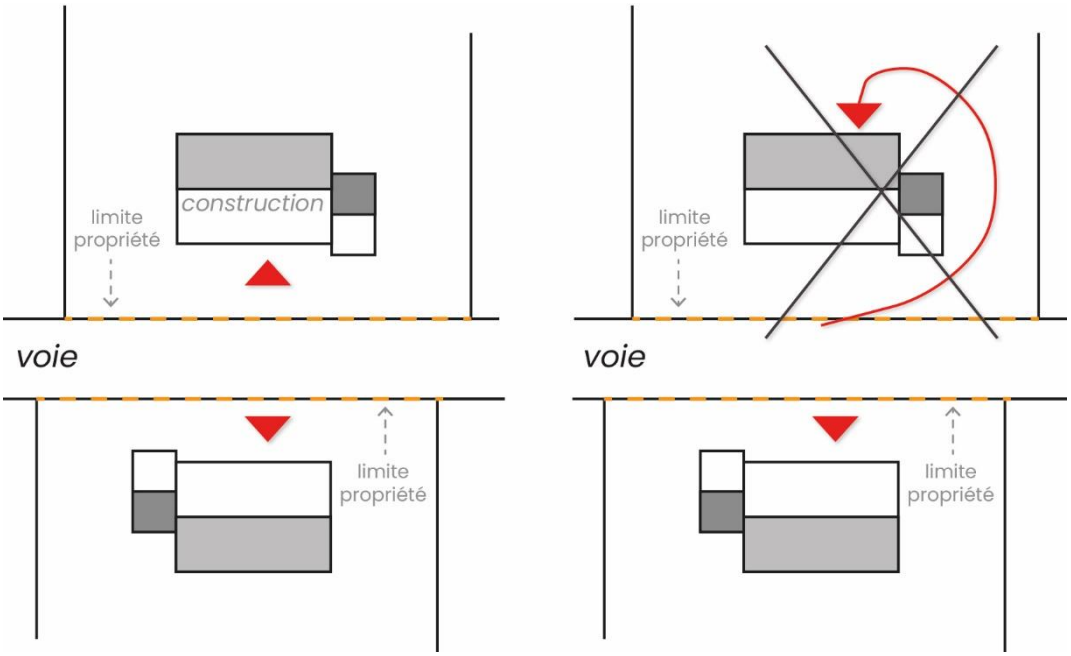
L'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Dans le cas d'un terrain en pente, l'accès des véhicules à la construction ou aux aires de stationnement doit être prévu au plus proche de l'accès à la parcelle et présenté le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement…).

La pente d'une nouvelle voie d'accès doit être inférieure à 15%.

La création de nouvelles voies ne doit pas déstabiliser les voies, constructions et terrains.

La création de nouvelles voies ne doit pas impacter le libre écoulement des eaux pluviales.





ARTICLE UAP 3.2. – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Les infrastructures créées devront être compatibles avec les caractéristiques du réseau sur lequel elles doivent se raccorder et être en conformité avec le règlement du service de l'eau.

Assainissement des eaux usées

En zonage d'assainissement collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement collectif, toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

En zonage d'assainissement non collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement autonome, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU).

Les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.

Eaux usées non domestiques

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un prétraitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord du service gestionnaire du réseau.

Gestion des eaux pluviales

Le pétitionnaire doit 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 gérer les eaux pluviales de son projet sur son assiette foncière, préférentiellement par infiltration si la nature du terrain le permet (perméabilité, aléas naturels...),

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 d'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 maitrise 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 avec les recevoir (autorisation du gestionnaire à obtenir).
- Les ouvrages devront respecter et être dimensionnés selon le règlement Eaux Pluviales en vigueur 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.

Eaux usées des piscines et bassins

La vidange des eaux de piscine d'un bassin ne pourra être effectuée que dans les conditions suivantes :

- En cas de rejet vers le réseau public (Eaux Pluviales) : débit de rejet maximum de 10 l/s, sous réserve d'autorisation par le gestionnaire du réseau. Ce débit pourra être réduit si le gestionnaire estime que son réseau ne peut pas le supporter. Dans le cas d'un rejet en infiltration, le niveau de saturation du puits perdu ou de la tranchée devra être surveillé. Le débit sera réduit en cas de saturation du dispositif ;

- Les eaux ne devront pas être traitées (chlore, brome...) dans les 15 jours précédant la vidange. A défaut, le désinfectant devra être neutralisé préalablement à la vidange ;

- Les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille ;

- La vidange ne devra se faire qu'en période sèche. Elle devra être interrompue en cas de forte pluie.

Seules les eaux de vidange de la piscine seront acceptées dans le réseau d'eau pluviale. Les eaux de nettoyage du bassin, de recyclage et de lavage des filtres devront impérativement être rejetées vers le réseau d'eaux usées public, si la parcelle est desservie. À l'inverse, celles-ci ne pourront être dirigées dans la filière d'assainissement individuel.

Réseaux électriques

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

De plus, les dispositions générales et les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB et HTA du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité.

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

L'éclairage extérieur

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

Il convient de se référer à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (version consolidée au 26 février 2020) pour connaître le détail de la réglementation applicable à l'éclairage extérieur.

Antennes et autres dispositions diverses

Sur les bâtiments de plus de trois logements, lorsque la pose d'une antenne de télévision est envisagée, il est recommandé que l'antenne soit mutualisée et localisée en toiture. Les antennes (paraboliques ou non) seront limitées à une par immeuble et devront être les plus discrètes possibles.

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles, ou masquées par un rideau de verdure.

Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public, et seront installés à moins de 2 m de hauteur. Ils devront respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites de terrains accueillant une construction à usage d'habitation. Un caisson insonorisant est préconisé autour de ces dispositifs.

Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur).

Défense incendie

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

Opérations d'urbanisme :

L'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité.

Constructions à risque d'incendie particulier :

L'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément du service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur peut être utilement consulté.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions principales doivent disposer des fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de télécommunication numérique. En cas d'absence de celui-ci, les constructions devront prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de communication numérique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD (voiries et réseaux divers) suivants :

- Enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- Installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- Création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les raccordements aux infrastructures numériques et aux réseaux de communications numériques seront obligatoirement enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

CARACTÈRE AUX ZONES Ub

La zone Ub, correspond à la zone pavillonnaire du plateau. Cette zone est située à proximité des lieux de centralités, des équipements et est desservie par les transports en commun.

La partie n°1 relative aux dispositions générales s'applique à la zone Ub.

La partie n°3 relative au patrimoine à préserver ou mettre en valeur s'applique à la zone Ub.

La partie n°4 relative au règlement des risques de la carte des aléas s'applique à la zone Ub.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU, notamment les dispositions de la carte des aléas ou le Plan de prévention des risques d'inondation de la Morge.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité

ARTICLE UB1.1. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISES

Seules sont autorisées, sans condition, les destinations de constructions précisées dans l'article 7 (destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU) des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites à l'article Ub1.2 ou soumises à condition à l'article Ub 1.3.

ARTICLE UB 1.2. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Sont interdits les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- Exploitation agricole et forestière,
- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Commerces de gros,
- Autres hébergements touristiques,
- Cinéma,
- Équipements sportifs,
- Lieux de culte,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Cuisine dédiée à la vente en ligne,
- Centre de congrès et d'exposition.

Sont interdits les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace public, hors bois de chauffage et compost.

ARTICLE UB 1.3. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les constructions précédemment autorisées et relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition :

- Qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone,
- Qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

Sont autorisés sous conditions les constructions, activités, usages et affectations des sols à sous-destination de bureau et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve :

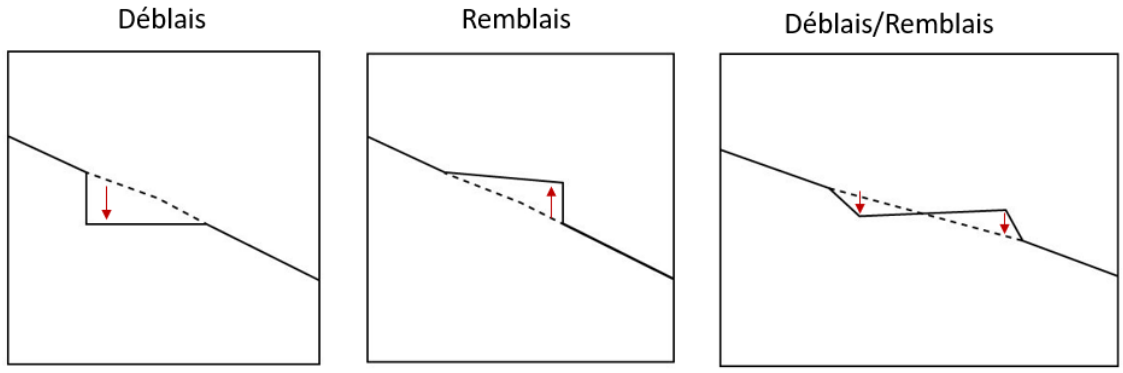
- D'être intégrés ou accolés à la construction principale.

Sont autorisés les exhaussements et affouillements du sol dès lors :

- Qu'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone,
- Que la hauteur de chaque déblai n'excède pas 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- Que la hauteur de chaque remblai n'excède pas 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- Que la pente résultante soit aménagée en pente douce pour retrouver le niveau du terrain naturel en limite parcellaire.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%, peuvent aussi être autorisés les exhaussements et affouillements du sol suivants :

- Déblai en limite parcellaire n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel,
- Remblai en limite parcellaire n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel,
- Succession de terrasses (en déblais ou en remblai), n'excédant pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, et d'une largeur minimale de 3 mètres,
- Dans le cas où, les déblais ou remblais, préalablement cités, nécessitent le maintien des terres par des murets, il est exigé que ces constructions soient transparentes à l'eau et ne modifie pas l'écoulement naturel des eaux.



ARTICLE UB 1.4. – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour les opérations de de 2 à 4 logements, il est exigé la production d'au moins 30% de logements sociaux, et la surface de plancher affectée aux logements sociaux devra correspondre à au moins 30% de la surface de plancher totale à destination d'habitation de l'opération. Cette règle de mixité sociale sur l'unité foncière s'applique sur le long terme. Même en cas de division et de nouveau projet dans un deuxième temps, l'objectif de mixité sociale devra être respecté sur l'ensemble de l'unité foncière initiale, existante à la date d'approbation du PLU, avant division et devra prendre en compte l'ensemble des constructions.

Dans ces opérations, les logements sociaux peuvent correspondre à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, des Prêts Locatifs Social – PLS –, des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ou des Baux Réels et Solidaires – BRS.

Pour les opérations de 5 à 25 logements, il est exigé la production d'au moins 30% de logements sociaux, et la surface de plancher affectée aux logements sociaux devra correspondre à au moins 30% de la surface de plancher totale à destination d'habitation de l'opération. En fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Dans ces opérations, les logements sociaux doivent correspondre, à minima, pour :

- Au moins 70% à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI – ou à des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50,

  Dont au moins 30% à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50,

- Les 30% restants peuvent correspondre à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, des Prêts Locatifs Social – PLS –, des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ou des Baux Réels et Solidaires – BRS – en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur inférieur à partir de 0,50

Exemple de calcul pour une opération de 25 logements :

- 17 de logements libres maximum,
- 8 logements sociaux minimum dont :
  - Au moins 6 logements en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI ou en Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS
    > Dont au moins 2 logements en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI,
  - Les 2 logements restants pourront correspondre à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, des Prêts Locatifs Social – PLS –, des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ou des Baux Réels et Solidaires – BRS

Pour les opérations de plus de 25 logements, il est exigé, en plus de ce qui est imposé pour les opérations de 5 à 25 logements, la réalisation d'au moins 15 % du nombre total de logements de l'opération en Bail Réel Solidaire – BRS – ; en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Exemple de calcul pour une opération de 100 logements :

- 55 de logements libres maximum,
- 45 logements sociaux minimum, dont :
  - Au moins 21 logements en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI ou en Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS
    - Dont au moins 9 logements en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI,

- Les 9 logements restants pourront correspondre à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, des Prêts Locatifs Social – PLS –, des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ou des Baux Réels et Solidaires – BRS,
- Au moins 15 logements en Bail Réel Solidaire – BRS.

Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Nonobstant les articles 2.1 concernant l'implantation des constructions et 2.2, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conforme aux présentes règles pourront avoir la même implantation et le même aspect que la construction principale.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale et les constructions à énergie positive peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives au gabarit, dans la limite de 20%.

ARTICLE UB 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous sont admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments régulièrement édifiés et préexistants à l'approbation du PLU ;
- Dans le cas d'extension des constructions existantes régulièrement édifiées et préexistantes à l'approbation du PLU dès lors que leur recul n'est pas diminué.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,50 mètres) ou les propriétés voisines,
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques

Pour les toutes les constructions :

Sauf indication précisée sur le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5,00 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques et des voies privées.

Pour les annexes et piscines :

Les annexes et les piscines doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 3,00 m.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions principales :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5,00 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions en limites séparatives est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction principale déjà existante en limite, dans la limite de la hauteur de la construction existante et si celle-ci ne comporte pas d'ouverture.

Pour les annexes :

Les annexes peuvent s'implanter entre 0 et 2 mètres par rapport aux limites séparatives à condition d'avoir une longueur maximale de 5,00 mètres et sur une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'égout.

Au-delà de 2 mètres de la limite séparative, les annexes doivent respecter un recul égal à ($D = H/2 \geq 2{,}00$ mètres).

Pour les piscines :

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3,00 mètres des limites séparatives.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

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

Pour toutes les constructions (en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

Une distance d'au moins 10,00 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

En bordure des cours d'eau (canaux d'irrigation exclus), les nouvelles constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10,00 m par rapport aux berges, à l'exception de celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics dont la localisation correspond à une nécessité technique impérative, et des clôtures, qui devront avoir une transparence hydraulique, nonobstant les règles applicables à chaque zone.

Emprise au sol des constructions

Pour toutes les constructions (en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'emprise au sol est libre.

Hauteur des constructions

Pour toutes les constructions (en dehors des annexes et des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 9,00 mètres.

Lorsque la carte des aléas implique une rehausse du premier niveau de plancher, la hauteur maximale de la construction pourra être surélevée de la moitié de la hauteur prévue par la rehausse.

Pour les annexes (hors piscine) :

La hauteur de la construction se limite à une hauteur maximale de 2,50 mètres entre 0 et 2,00 mètres de la limite séparative. Au-delà de 2,00 mètres de la limite séparative, la construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport (L=H/2).

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. Pour les constructions, travaux ou ouvrages unidimensionnels de faible emprise au sol, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées (pylônes, silo, éoliennes…), la hauteur maximale en tout point de la construction est de 30 mètres.

Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur. Les extensions au faîtage ou à l'acrotère, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

ARTICLE UB 2.2. – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

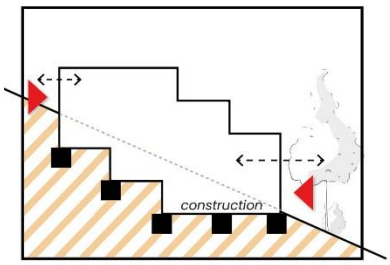
Est considéré comme bâti environnant, les bâtis implantés sur les parcelles contiguës au site de projet et/ou donnant sur la même voie.
Conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Topographie

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçus de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel (*cf. schéma ci-après*).

Implantation recommandée / privilégiée :

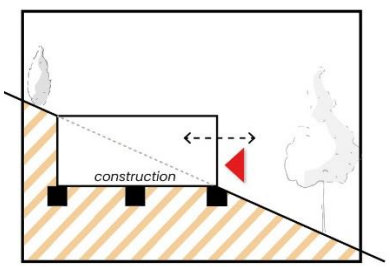
ACCOMPAGNER LA PENTE
en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison



AVANTAGES
- respect du terrain naturel
- volume des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues
- accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES
- circulation intérieure
- volumétrie éventuelle
- technicité

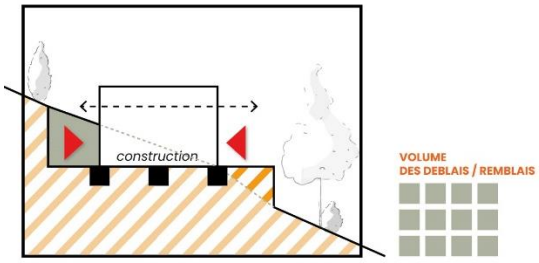
S'ENCASTRER
s'enterrer, remblais et déblais



AVANTAGES
- respect du terrain naturel
- impact visuel faible / volumétrie
- isolation thermique / exposition au vent
- l'espace du toit peut être utilisable (penser sécurité / accessibilité)
- intimité éventuelle

CONTRAINTES
- volume des déblais et remblais
- accès direct limité / accès terrain plus complexe
- ouverture et cadrage limité des vues / orientations

DEPLACER LE TERRAIN
poser à plat sur un terrassement



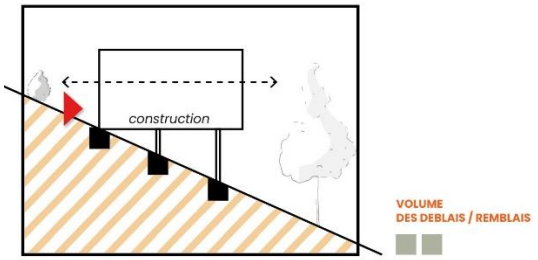
AVANTAGES
- accès direct et accessibilité au terrain
- ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes

CONTRAINTES
- non respect du terrain naturel
- impact visuel / volumétrie du terrain remanié
- volume important des déblais et remblais
- création d'ouvrage de soutènement / instabilité des talus et remblais

Sauf cas exceptionnel, cette solution n'est pas à retenir. Elle accompagne souvent la construction de maisons non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'enrochements ou de murs de soutènement de grande hauteur, pour la stabilisation des talus, ce qui dénature le paysage.

Implantation acceptée si les solutions précédentes ne peuvent être mises en œuvre :

SE SURELEVER DU SOL
en porte-à-faux ou perché sur des pilotis



AVANTAGES
- respect du terrain naturel / impact minimum
- volume faible des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues / vue traversante
- espace résiduel utilisable
- adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

CONTRAINTES
- accès direct limité / accès au terrain plus complexe
- technicité ou coût éventuel du système porteur
- exposition au vent
- volumétrie éventuelle

Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage (c'est-à-dire au plus près du niveau de voie de desserte). Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. La terre déplacée pour la réalisation de la construction devra être conservée sur le terrain du projet.

Volume

Il sera recherché une simplicité de volume.

L'implantation des constructions principales doit être perpendiculaire ou parallèle aux lignes structurantes existantes (voie pour les terrains plats, courbe de niveau pour les terrains en pente).

Toiture

Les toitures devront être à 2 pans minimum. Les annexes accolées au bâtiment principal et les extensions qui pourront avoir des toitures monopente.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les débords de toitures doivent être proportionnés au volume de la construction sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative ou en limite d'emprise publique. La profondeur minimale des débords de toiture est de 0,50 mètre. Dans le cas d'adjonction de plusieurs volumes, la règle s'applique à chaque volume de la construction et les débords de toiture devront être harmonieux.

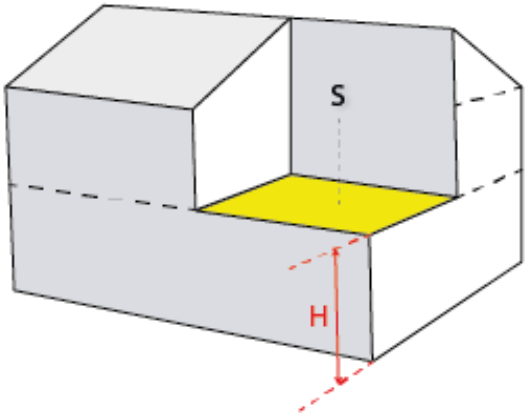
Pour les rénovations / réhabilitations, les débords de toitures devront être maintenus et prolongés dans la continuité de la façade.

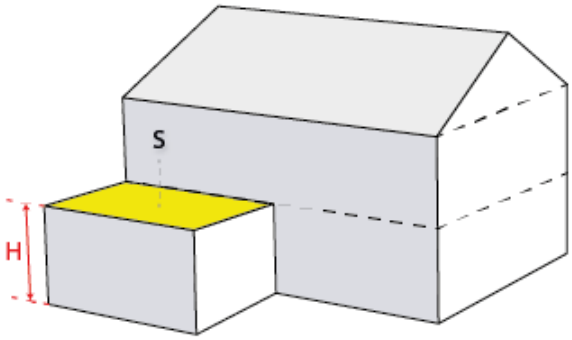
Pente de toiture

Les toits devront avoir une pente comprise entre 30% et 70% soit 16,5° à 35°.

Les toits plats sont autorisés uniquement sur une surface correspondant à un quart maximum de l'emprise au sol de la construction (Surface (S) = 1/4 de l'emprise au sol de la construction) aux conditions cumulatives suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'acrotère sauf pour des éléments de superstructure de faible emprise comme un ascenseur par exemple,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale,
- Être végétalisés, gravillonnés ou dallées. Les membranes d'étanchéité ne doivent pas rester apparentes.





Les toitures avec attiques sont admises nonobstant les dispositions ci-dessus, sous condition que les terrasses liées aux logements ne dépassent pas 50 % de l'emprise au sol de la construction.

Aspect extérieur des matériaux de la couverture et orientation du faîtage

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les nuances du clair au foncé de couleur rouge vieilli à l'exception du rouge vif. Les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

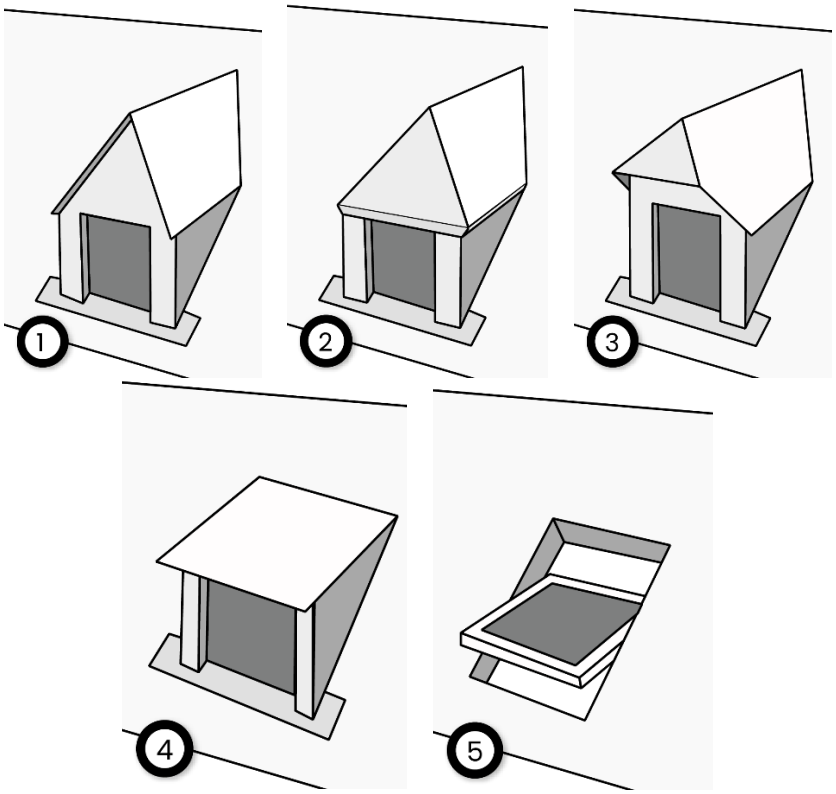
Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent.

Les toitures devront être d'aspect tuile.

Le faîtage devra être dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Ouvertures de toit

Les ouvertures de toit suivantes sont autorisées :



1. Lucarne bâtière
2. Lucarne capucine
3. Lucarne à demi croupe
4. Lucarne chien couché
5. Fenêtre de toit

L'agencement du toit devra garantir une harmonie (châssis de mêmes dimensions, alignement sur une même ligne horizontale …).

Parements extérieurs et matériaux de façade

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre…) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Aspect général

Les serres, châssis et tunnels agricoles, pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, …) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

En cas de rénovation d'une construction existante, la teinte de façade initiale pourra être reprise.

En cas de bardage bois, outre les teintes figurant dans le nuancier, la teinte bois naturel est admise.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les teintes vives, foncées, banches pures, bleutées, noires et grises sont interdites.

Les teintes autorisées sont les teintes de beiges et ocres (*cf. nuancier de couleurs ci-dessous*).

<u>Pour les façades principales :</u>



<u>Pour les volumes secondaires et les encadrements des ouvertures :</u>



L'utilisation de deux couleurs différentes sur une même façade est interdite sauf dans le cas de changement de volumétrie, ou pour des extensions et annexes accolées. L'utilisation de plusieurs matériaux est recommandée ; ils pourront être de couleurs différentes.

Les finitions d'enduit de façade à grain fin (frotté fin ou taloché fin) sont imposées et les enduits rustiques à relief (texturés, projetés -écrasés…) sont interdits.

Pour les nouvelles constructions, les encadrements d'ouverture devront être d'une teinte différente ou d'un matériau différent que la façade sur une largeur comprise entre 15 et 25 cm. Ces encadrements doivent être uniformes sur l'ensemble de la construction (largeur et teinte/matériaux).

Pour les rénovations, extensions, annexes accolées, les encadrements d'ouverture devront être conservés et/ou poursuivis s'ils sont existants. Ils devront être uniformes sur l'ensemble de la construction.

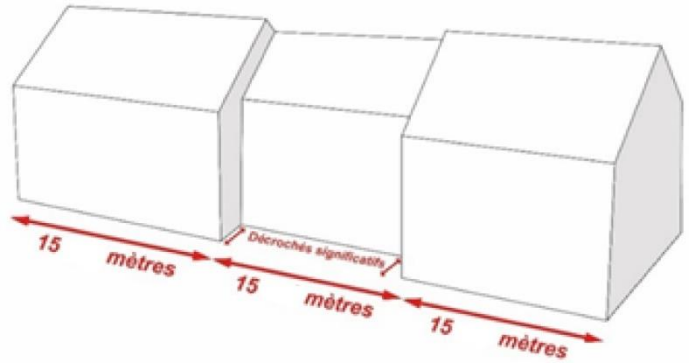
Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, caissons d'aérothermie, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public.

Les façades végétalisées sont autorisées et recommandées.

Décrochés de façade

Des décrochés de façade d'une profondeur minimale de 1,00 mètre sont imposés tous les 15,00 mètres de linéaires de façade conformément au schéma ci-dessous. La toiture doit suivre les décrochés de façade et présenter une différence d'au moins 1,00 mètre. De plus, la longueur des linéaires de façade conformément au schéma ci-dessous devront avoir une longueur inférieure ou égale à 45,00 mètres.



Menuiseries, gouttières et balcons

Les volets roulants sont tolérés sans débord par rapport à la façade. En rénovation, lorsque les volets battants existent, ils doivent être conservés.

Les volets doivent avoir le même aspect et la même teinte sur l'ensemble de la construction.

La teinte noire est interdite sur les menuiseries.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle soit :

- De la façade,
- De la toiture,
- Des menuiseries.

Un ordonnancement des ouvertures sur la façade doit être présenté, soit verticalement, soit horizontalement, sauf, dans le cas d'une modification d'une construction existante démontrant une impossibilité technique dûment justifiée.

Les balcons doivent présentés un aspect semi-occultant proposant un matériau plein à au moins 50%. L'aspect transparent opaque est interdit.

Bandeaux de toit

Les bandeaux de toit ne doivent pas avoir de teinte vives et doivent être en harmonie avec la façade.

Clôtures

Il sera recherché une harmonie dans toute la zone. La clôture sera d'une hauteur maximale de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et sera constituée soit :

- De haies végétales d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique doublées ou non de grillage. Les espèces exotiques et non locales sont interdites. Elles devront être plantées avant la livraison de l'opération.
- De murs ou murs bahut (enduit fin, lissé, ton naturel présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale) d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, pouvant être surmonté d'une barrière d'aspect bois ou d'une grille de couleur grise.
- D'une barrière d'aspect bois ou d'une grille de couleur grise.

Les clôtures en gabions sont admises, sous condition d'une hauteur limitée aux soubassements (mur de 0,80 mètre). Les murs pleins en gabions sont interdits.

Sont interdits :

- Les bâches occultantes,
- Les imitations de matériaux,
- Les grillages non doublés d'une haie,
- L'emploi à nu de matériaux fait pour être recouvert (clôtures et constructions en générales).

Aucun dispositif de clôtures ne peut gêner la visibilité de l'insertion à la voirie.

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

Les clôtures devront être perméables à l'écoulement naturel de l'eau et permettre le passage de la petite faune. Les soubassements des murs et murs bahut devront être réalisés en assurant la suppression d'un bloc de parpaing tous les mètres. Les grillages devront assurer un maillage en partie basse, contre le terrain fini, répondant à une amplitude de 0,20 m par 0,20 m.

Pour les voies structurantes telles que la route de Saint-Jean, la rue du Guillon, la rue du Bérard, la route de Croix Bayard, la route de Vouise :

Les clôtures seront constituées de murs pleins végétalisés sur la face donnant sur les voies et emprises publiques, sur une hauteur maximale de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux. La végétalisation doit être réalisée sur l'emprise privée.

Dispositions diverses

Les coffrets E.D.F.- G.D.F. ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Architecture durable

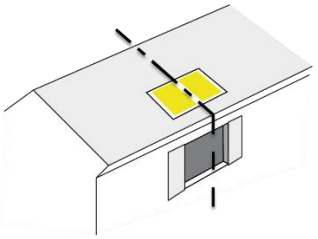
Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

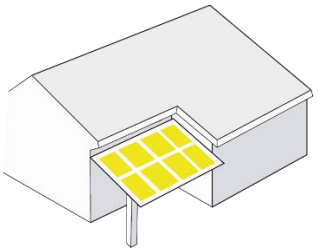
Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Pour les toitures plates, les effets de superstructures sont interdits au-delà de la limite haute de l'acrotère.
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m² et une hauteur maximale de 1,50 mètre. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée. Ces installations ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

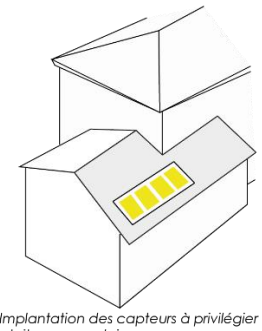
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



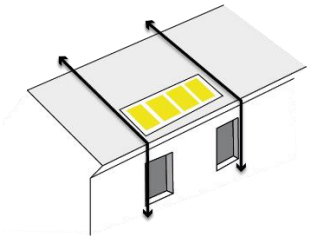
> *Alignement avec ouverture de façade*



> *Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)*



> *Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire*



> *Implantation horizontale. Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.*

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions est autorisée dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique ou les propriétés voisines.

Les brise-soleils ajourés et les casquettes ajourées sont autorisés.

ARTICLE UB 2.3. - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations :

Les espaces non bâtis, et non concernés par des aires de stationnement devront être traitées en espace d'agrément paysager intégrant des plantations (arbres de hautes tiges et arbustes) d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Lorsqu'une bande de recul est imposée par le règlement, elle doit être essentiellement destinée à un espace paysager, de préférence planté.

La plantation d'un arbre de haute tige à feuille caduque est obligatoire par tranche de 300 m² d'espace de pleine terre. Ces plantations devront être prévues avant livraison de l'opération.

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Les arbres de haute tige abattus par nécessité seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.

Au sein de l'unité foncière :

Au minimum 60 % de l'unité foncière doit être maintenue en espace vert de pleine terre non imperméabilisée.

ARTICLE UB 2.4. – STATIONNEMENT

Stationnement de véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, …), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Habitation

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation :

Au moins, une place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.

Dans le cadre de la construction de logements collectifs comprenant 5 logements ou plus il est exigé la création de places de stationnement dans un parking couvert (en rez-de-chaussée ou en sous-sol). Ces places ne devront pas être closes et constituer des boxs ouverts.

De plus, dans les opérations comprenant 5 logements ou plus, il doit être prévu, une aire de stationnement visiteur banalisée, à raison de 180 m² de surface de plancher entamée. Ces places de stationnement devront être réalisées dans les espaces communs, ou en tout état de cause être accessibles à tous. Ces places de stationnements seront réalisées avec des dalles alvéolées plantées.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :

Une place de stationnement par logement.

Pour les aménagements, extensions ou surélévations à destination d'habitation :

La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée.

En cas de réhabilitation ou changement de destination des constructions existantes régulièrement édifiées sans augmentation du volume, les places de stationnement existantes devront être conservées, et la création d'une place de stationnement est imposée s'il n'en existe pas.

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

Une place pour 100 m² de surface de plancher et pour 50 m² de surface de vente. La règle la plus contraignante s'applique.

Hôtels et autres hébergements touristiques :

Une place et demi pour 2 chambres.

Bureau :

Une place pour 25m² de surface de plancher entamée.

Stationnement des véhicules électriques

Lorsque le nombre de places de stationnement à créer est supérieur à 4 places, au moins une place par tranche de 4 places est équipée pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, pour les destinations de construction à usage d'habitation.

Stationnement des vélos

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Logement :

Un espace clos composé d'au moins une place par logement.

Hébergement :

Pour les opérations nouvelles de plus de 10 hébergements, une place par tranche de 10 hébergements créés.

Bureau :

Pour toute nouvelle construction, une place pour 25 m² de surface de plancher entamée.

Section 3 – Équipements et réseaux

ARTICLE UB 3.1. – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Création d'accès sur la voie publique :

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée. Une unité foncière compte un seul accès pour la desserte motorisée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et le passage des véhicules de ramassage des déchets. Un cône de visibilité de part et d'autre de la voie d'accès doit être maintenu sans obstacle visuel (clôture, haie, arbre), afin d'assurer la sécurité des sorties sur la voie publique.

L'ouverture des portails et portillons ne pourra pas s'effectuer à l'extérieur de la propriété. Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser le revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné depuis la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond inférieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de prendre les mesures nécessaires afin de canaliser les eaux de ruissellement en provenance de la chaussée, et de les diriger vers le dispositif de gestion des eaux pluviales.

Cette règle s'applique y compris lorsque la nouvelle construction emprunte un chemin d'accès existant qui ne respecte pas cette réglementation.

En cas de passage sur l'emprise d'un canal, le busage, la construction d'une passerelle ou d'un pont sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire, après avis de la collectivité ou du gestionnaire du canal.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué ; l'accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, répondre aux exigences de la protection civile, aux besoins de déneigement, et au passage des véhicules de ramassage des déchets

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

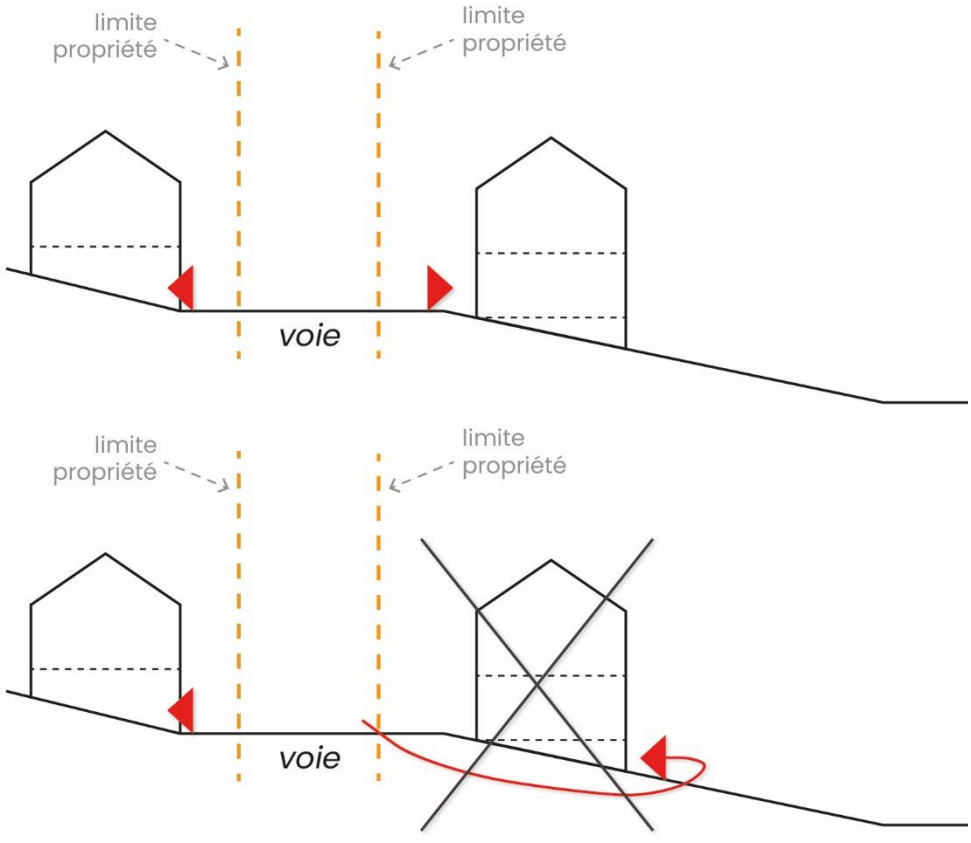
Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

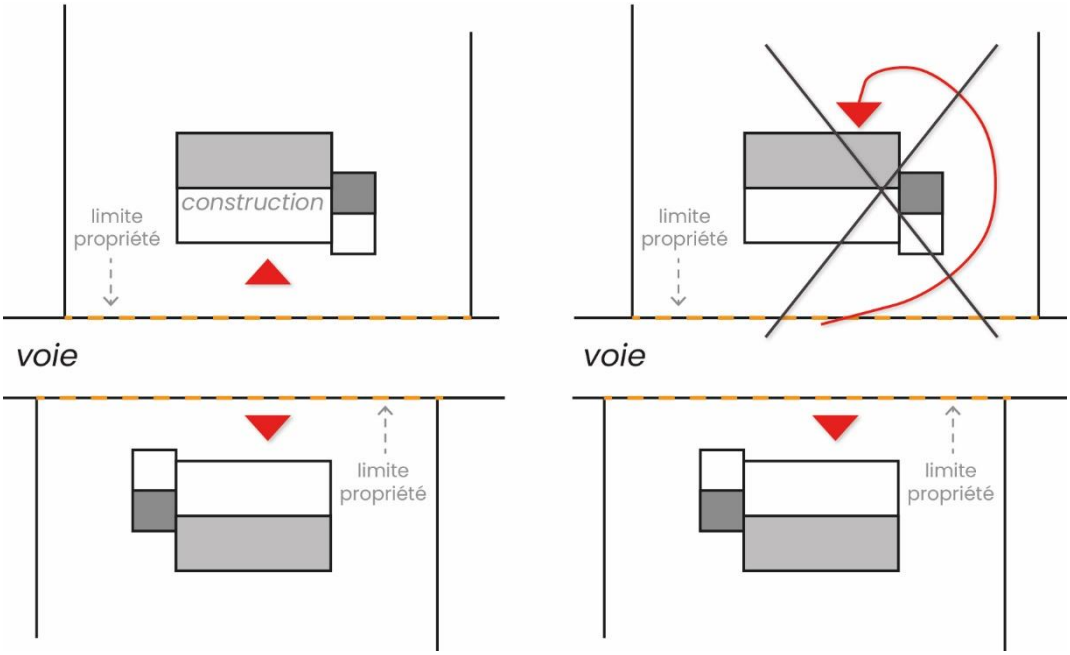
L'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Dans le cas d'un terrain en pente, l'accès des véhicules à la construction ou aux aires de stationnement doit être prévu au plus proche de l'accès à la parcelle et présenté le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement…).

La pente d'une nouvelle voie d'accès doit être inférieure à 15%.

La création de nouvelles voies ne doit pas déstabiliser les voies, constructions et terrains.

La création de nouvelles voies ne doit pas impacter le libre écoulement des eaux pluviales.





ARTICLE UB 3.2. – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Les infrastructures créées devront être compatibles avec les caractéristiques du réseau sur lequel elles doivent se raccorder et être en conformité avec le règlement du service de l'eau.

Assainissement des eaux usées

En zonage d'assainissement collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement collectif, toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

En zonage d'assainissement non collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement autonome, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU).

Les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.

Eaux usées non domestiques

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un prétraitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord du service gestionnaire du réseau.

Gestion des eaux pluviales

Le pétitionnaire doit 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 gérer les eaux pluviales de son projet sur son assiette foncière, préférentiellement par infiltration si la nature du terrain le permet (perméabilité, aléas naturels...),

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 d'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 maitrise 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 avec les recevoir (autorisation du gestionnaire à obtenir).
- Les ouvrages devront respecter et être dimensionnés selon le règlement Eaux Pluviales en vigueur 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.

Eaux usées des piscines et bassins

La vidange des eaux de piscine d'un bassin ne pourra être effectuée que dans les conditions suivantes :

- En cas de rejet vers le réseau public (Eaux Pluviales) : débit de rejet maximum de 10 l/s, sous réserve d'autorisation par le gestionnaire du réseau. Ce débit pourra être réduit si le gestionnaire estime que son réseau ne peut pas le supporter. Dans le cas d'un rejet en infiltration, le niveau de saturation du puits perdu ou de la tranchée devra être surveillé. Le débit sera réduit en cas de saturation du dispositif ;

- Les eaux ne devront pas être traitées (chlore, brome...) dans les 15 jours précédant la vidange. A défaut, le désinfectant devra être neutralisé préalablement à la vidange ;
- Les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille ;
- La vidange ne devra se faire qu'en période sèche. Elle devra être interrompue en cas de forte pluie.

Seules les eaux de vidange de la piscine seront acceptées dans le réseau d'eau pluviale. Les eaux de nettoyage du bassin, de recyclage et de lavage des filtres devront impérativement être rejetées vers le réseau d'eaux usées public, si la parcelle est desservie. À l'inverse, celles-ci ne pourront être dirigées dans la filière d'assainissement individuel.

Réseaux électriques

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

De plus, les dispositions générales et les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB et HTA du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité.

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

L'éclairage extérieur

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

Il convient de se référer à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (version consolidée au 26 février 2020) pour connaître le détail de la réglementation applicable à l'éclairage extérieur.

Antennes et autres dispositions diverses

Sur les bâtiments de plus de trois logements, lorsque la pose d'une antenne de télévision est envisagée, il est recommandé que l'antenne soit mutualisée et localisée en toiture. Les antennes (paraboliques ou non) seront limitées à une par immeuble et devront être les plus discrètes possibles.

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles, ou masquées par un rideau de verdure.

Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public, et seront installés à moins de 2 m de hauteur. Ils devront respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites de terrains accueillant une construction à usage d'habitation. Un caisson insonorisant est préconisé autour de ces dispositifs.

Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur).

Défense incendie

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

Opérations d'urbanisme :

L'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité.

Constructions à risque d'incendie particulier :

L'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément du service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur peut être utilement consulté.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions principales doivent disposer des fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de télécommunication numérique. En cas d'absence de celui-ci, les constructions devront prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de communication numérique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD (voiries et réseaux divers) suivants :

- Enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- Installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- Création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les raccordements aux infrastructures numériques et aux réseaux de communications numériques seront obligatoirement enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBS

CARACTÈRE AUX ZONES Ubs

La zone Ubs, correspond à la zone pavillonnaire stricte du plateau situé en dehors de l'espace préférentiel de développement identifié par le SCoT.

La partie n°1 relative aux dispositions générales s'applique à la zone Ubs.

La partie n°3 relative au patrimoine à préserver ou mettre en valeur s'applique à la zone Ubs.

La partie n°4 relative au règlement des risques de la carte des aléas s'applique à la zone Ubs.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU, notamment les dispositions de la carte des aléas ou le Plan de prévention des risques d'inondation de la Morge.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité

ARTICLE UBS 1.1. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISES

Seules sont autorisées, sans condition, les destinations de constructions précisées dans l'article 7 (destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU) des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites à l'article Ubs 1.2 ou soumises à condition à l'article Ubs 1.3.

ARTICLE UBS 1.2. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants sont interdits :

- Exploitation agricole et forestière,
- Habitation (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Ubs 1.3)
- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Ubs 1.3)
- Commerces de gros,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Ubs 1.3),
- Cinéma,
- Hôtels (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Ubs 1.3),

- Autres hébergements touristiques (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Ubs 1.3),
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Ubs 1.3),
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Ubs 1.3),
- Salles d'art et spectacles (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Ubs 1.3),
- Équipements sportifs,
- Lieux de culte ;
- Autres équipements recevant du public (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Ubs 1.3),
- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureau (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Ubs 1.3),
- Cuisine dédiée à la vente en ligne,
- Centre de congrès et d'exposition.

Sont interdits les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace public, hors bois de chauffage et compost.

ARTICLE UBS 1.3. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Pour les constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à destination et sous-destination d'habitation (comprenant des logements et des hébergements), restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et spectacles, autres équipements recevant du public et bureau sont autorisées :

- Des extensions aux constructions existantes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU et dans la limite de 50,00 m² d'emprise au sol supplémentaire.
- Une annexe supplémentaire, dans la limite de 20,00 m² d'emprise au sol créée, et ce une seule fois depuis l'approbation du PLU.
- La réalisation d'une piscine de moins de 50,00 m² d'emprise au sol ce une seule fois depuis l'approbation du PLU.
- Le changement de destination est autorisé entre les destinations et sous destinations autorisées dans la zone.

Les constructions précédemment autorisées et relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition

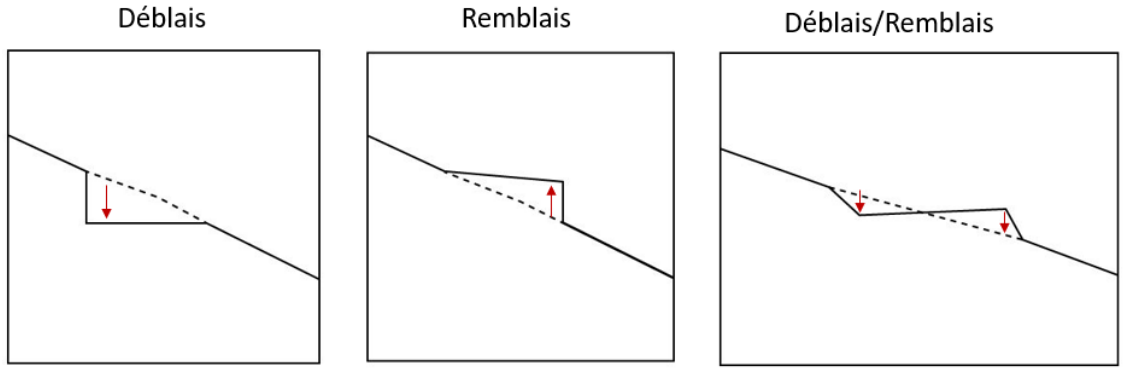
- Qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone,
- Qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

Sont autorisés les exhaussements et affouillements du sol dès lors :

- Qu'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone,
- Que la hauteur de chaque déblai n'excède pas 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- Que la hauteur de chaque remblai n'excède pas 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- Que la pente résultante soit aménagée en pente douce pour retrouver le niveau du terrain naturel en limite parcellaire.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%, peuvent aussi être autorisés les exhaussements et affouillements du sol suivants :

- Déblai en limite parcellaire n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel,
- Remblai en limite parcellaire n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel,
- Succession de terrasses (en déblais ou en remblai), n'excédant pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, et d'une largeur minimale de 3 mètres,
- Dans le cas où, les déblais ou remblais, préalablement cités, nécessitent le maintien des terres par des murets, il est exigé que ces constructions soient transparentes à l'eau et ne modifie pas l'écoulement naturel des eaux.



ARTICLE UBS 1.4. – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Nonobstant les articles 2.1 concernant l'implantation des constructions et 2.2, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conforme aux présentes règles pourront avoir la même implantation et le même aspect que la construction principale.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale et les constructions à énergie positive peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives au gabarit, dans la limite de 20%.

ARTICLE UBS 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous sont admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments régulièrement édifiés et préexistants à l'approbation du PLU ;
- Dans le cas d'extension des constructions existantes régulièrement édifiées et préexistantes à l'approbation du PLU dès lors que leur recul n'est pas diminué.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,50 mètres) ou les propriétés voisines,
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques

Pour les toutes les constructions :

Sauf indication précisée sur le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5,00 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques et des voies privées.

Pour les annexes et piscines :

Les annexes et les piscines doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5,00 m.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions principales :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5,00 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions en limites séparatives est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction principale déjà existante en limite, dans la limite de la hauteur de la construction existante et si celle-ci ne comporte pas d'ouverture.

Pour les annexes :

Les annexes peuvent s'implanter entre 0 et 2 mètres par rapport aux limites séparatives à condition d'avoir une longueur maximale de 5,00 mètres et sur une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'égout.

Au-delà de 2 mètres de la limite séparative, les annexes doivent respecter un recul égal à (D = H/2 ≥ 2,00 mètres).

Pour les piscines :

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5,00 mètres des limites séparatives.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

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

Pour toutes les constructions (en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

Une distance d'au moins 10,00 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

En bordure des cours d'eau (canaux d'irrigation exclus), les nouvelles constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10,00 m par rapport aux berges, à l'exception de celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics dont la localisation correspond à une nécessité technique impérative, et des clôtures, qui devront avoir une transparence hydraulique, nonobstant les règles applicables à chaque zone.

Emprise au sol des constructions

Pour toutes les constructions (en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'emprise au sol est libre.

Hauteur des constructions

Dispositions générales

Pour toutes les constructions (en dehors des annexes et des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 9,00 mètres.

Pour les annexes (hors piscine) :

La hauteur de la construction se limite à une hauteur maximale de 2,50 mètres entre 0 et 2,00 mètres de la limite séparative. Au-delà de 2,00 mètres de la limite séparative, la construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport (L=H/2).

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. Pour les constructions, travaux ou ouvrages unidimensionnels de faible emprise au sol, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées (pylônes, silo, éoliennes…), la hauteur maximale en tout point de la construction est de 30 mètres.

Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur. Les extensions au faîtage ou à l'acrotère, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

Lorsque la carte des aléas implique une rehausse du premier niveau de plancher, la hauteur maximale de la construction pourra être surélevée de la moitié de la hauteur prévue par la rehausse

ARTICLE UBS 2.2. – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et

aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

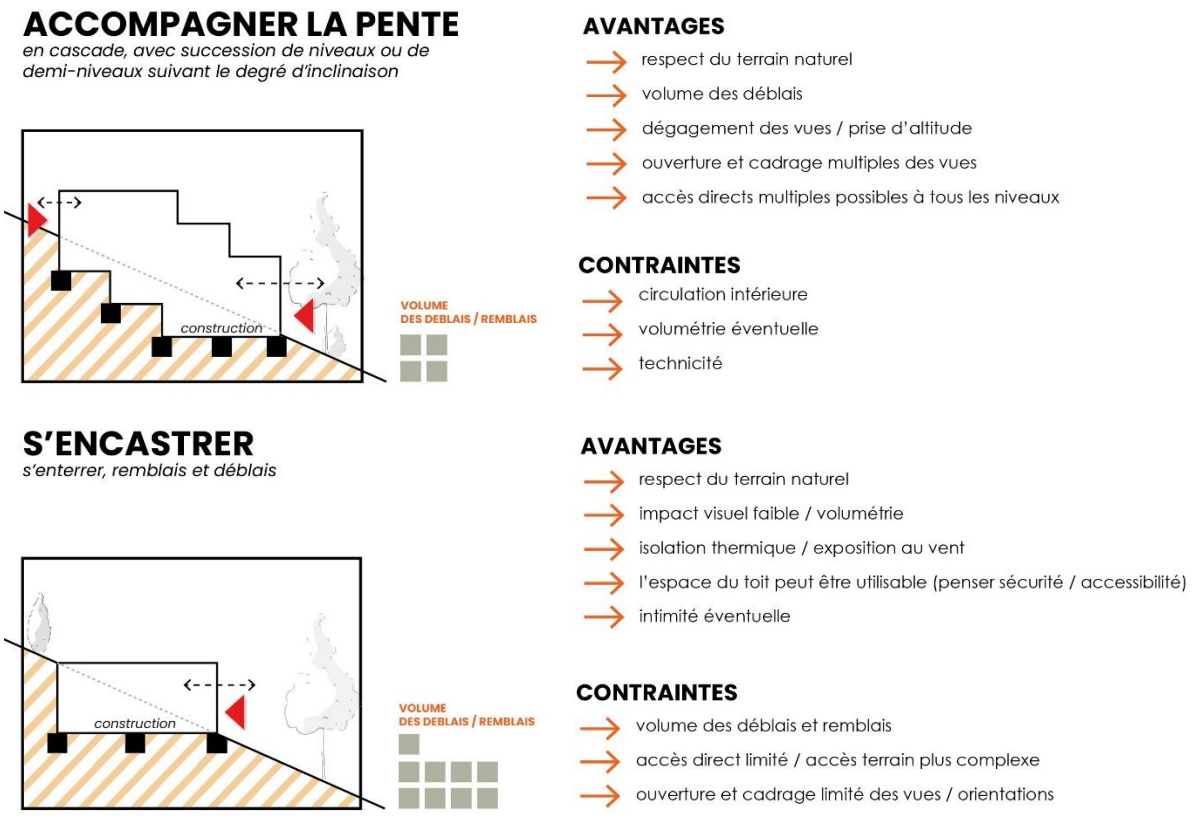
Est considéré comme bâti environnant, les bâtis implantés sur les parcelles contiguës au site de projet et/ou donnant sur la même voie.

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

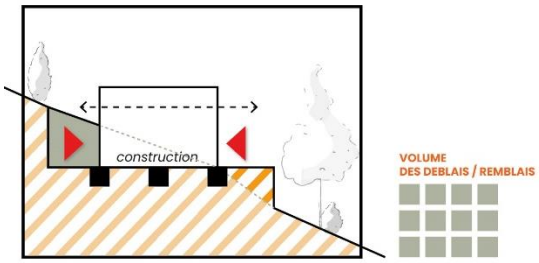
Topographie

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçus de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel (*cf. schéma ci-après*).

Implantation recommandée / privilégiée :



DEPLACER LE TERRAIN
poser à plat sur un terrassement



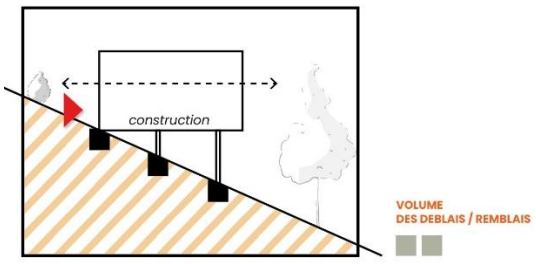
AVANTAGES
- accès direct et accessibilité au terrain
- ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes

CONTRAINTES
- non respect du terrain naturel
- impact visuel / volumétrie du terrain remanié
- volume important des déblais et remblais
- création d'ouvrage de soutènement / instabilité des talus et remblais

Sauf cas exceptionnel, cette solution n'est pas à retenir. Elle accompagne souvent la construction de maisons non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'enrochements ou de murs de soutènement de grande hauteur, pour la stabilisation des talus, ce qui dénature le paysage.

Implantation acceptée si les solutions précédentes ne peuvent être mises en œuvre :

SE SURELEVER DU SOL
en porte-à-faux ou perché sur des pilotis



AVANTAGES
- respect du terrain naturel / impact minimum
- volume faible des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues / vue traversante
- espace résiduel utilisable
- adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

CONTRAINTES
- accès direct limité / accès au terrain plus complexe
- technicité ou coût éventuel du système porteur
- exposition au vent
- volumétrie éventuelle

Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage (c'est-à-dire au plus près du niveau de voie de desserte). Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. La terre déplacée pour la réalisation de la construction devra être conservée sur le terrain du projet.

Volume

Il sera recherché une simplicité de volume.

L'implantation des constructions principales doit être perpendiculaire ou parallèle aux lignes structurantes existantes (voie pour les terrains plats, courbe de niveau pour les terrains en pente).

Toiture

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les toitures devront être à 2 pans minimum. Les annexes accolées au bâtiment principal et les extensions qui pourront avoir des toitures monopente.

Les débords de toitures doivent être proportionnés au volume de la construction sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative ou en limite d'emprise publique. La profondeur minimale des débords de toiture est de 0,50 mètre. Dans le cas d'adjonction de plusieurs volumes, la règle s'applique à chaque volume de la construction et les débords de toiture devront être harmonieux.

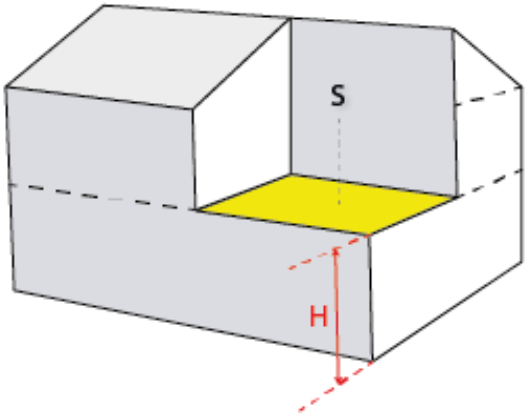
Pour les rénovations / réhabilitations, les débords de toitures devront être maintenus et prolongés dans la continuité de la façade.

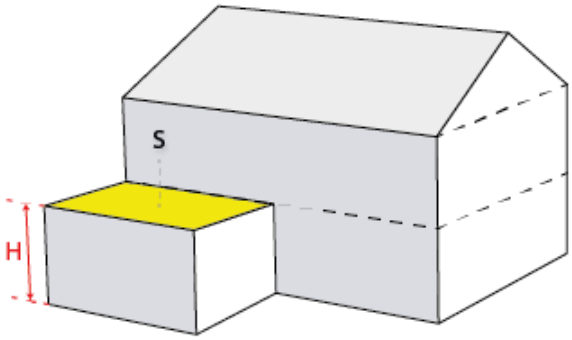
Pente de toiture

Les toits devront avoir une pente comprise entre 30% et 70% soit 16,5° à 35°.

Les toits plats sont autorisés uniquement sur une surface correspondant à un quart maximum de l'emprise au sol de la construction (Surface (S) = 1/4 de l'emprise au sol de la construction) aux conditions cumulatives suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'acrotère sauf pour des éléments de superstructure de faible emprise comme un ascenseur par exemple,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale,
- Être végétalisés, gravillonnés ou dallées. Les membranes d'étanchéité ne doivent pas rester apparentes.





Les toitures avec attiques sont admises nonobstant les dispositions ci-dessus, sous condition que les terrasses liées aux logements ne dépassent pas 50 % de l'emprise au sol de la construction.

Aspect extérieur des matériaux de la couverture et orientation du faîtage

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les nuances du clair au foncé de couleur rouge vieilli à l'exception du rouge vif. Les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

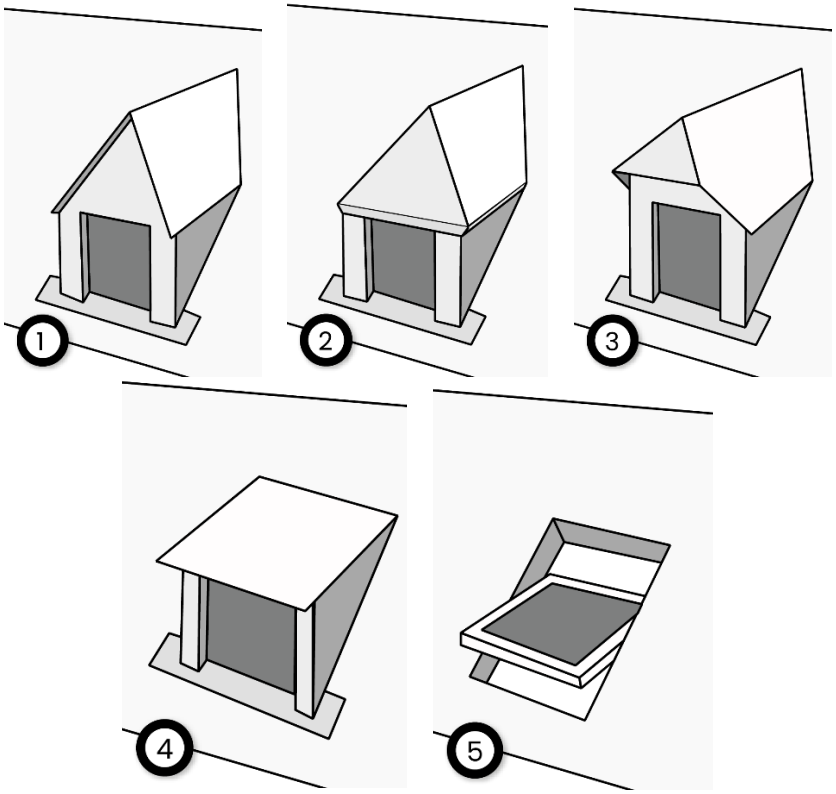
Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent.

Les toitures devront être d'aspect tuile.

Le faîtage devra être dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Ouvertures de toit

Les ouvertures de toit suivantes sont autorisées :



1. Lucarne bâtière
2. Lucarne capucine
3. Lucarne à demi croupe
4. Lucarne chien couché
5. Fenêtre de toit

L'agencement du toit devra garantir une harmonie (châssis de mêmes dimensions, alignement sur une même ligne horizontale …).

Parements extérieurs et matériaux de façade

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre…) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Aspect général

Les serres, châssis et tunnels agricoles, pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, …) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

En cas de rénovation d'une construction existante, la teinte de façade initiale pourra être reprise.

En cas de bardage bois, outre les teintes figurant dans le nuancier, la teinte bois naturel est admise.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les teintes vives, foncées, banches pures, bleutées, noires et grises sont interdites.

Les teintes autorisées sont les teintes de beiges et ocres (*cf. nuancier de couleurs ci-dessous*).

<u>Pour les façades principales :</u>



<u>Pour les volumes secondaires et les encadrements des ouvertures :</u>





L'utilisation de deux couleurs différentes sur une même façade est interdite sauf dans le cas de changement de volumétrie, ou pour des extensions et annexes accolées. L'utilisation de plusieurs matériaux est recommandée ; ils pourront être de couleurs différentes.

Les finitions d'enduit de façade à grain fin (frotté fin ou taloché fin) sont imposées et les enduits rustiques à relief (texturés, projetés -écrasés…) sont interdits.

Pour les nouvelles constructions, les encadrements d'ouverture devront être d'une teinte différente ou d'un matériau différent que la façade sur une largeur comprise entre 15 et 25 cm. Ces encadrements doivent être uniformes sur l'ensemble de la construction (largeur et teinte/matériaux).

Pour les rénovations, extensions, annexes accolées, les encadrements d'ouverture devront être conservés et/ou poursuivis s'ils sont existants. Ils devront être uniformes sur l'ensemble de la construction.

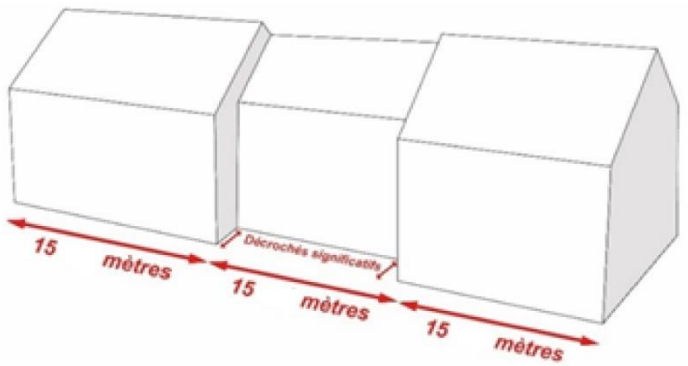
Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, caissons d'aérothermie, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public.

Les façades végétalisées sont autorisées et recommandées.

Décrochés de façade

Des décrochés de façade d'une profondeur minimale de 1,00 mètre sont imposés tous les 15,00 mètres de linéaires de façade conformément au schéma ci-dessous. La toiture doit suivre les décrochés de façade et présenter une différence d'au moins 1,00 mètre. De plus, la longueur des linéaires de façade conformément au schéma ci-dessous devront avoir une longueur inférieure ou égale à 45,00 mètres.



Menuiseries, gouttières et balcons

Les volets roulants sont tolérés sans débord par rapport à la façade. En rénovation, lorsque les volets battants existent, ils doivent être conservés.

Les volets doivent avoir le même aspect et la même teinte sur l'ensemble de la construction.

La teinte noire est interdite sur les menuiseries.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle soit :
- De la façade,
- De la toiture,
- Des menuiseries.

Un ordonnancement des ouvertures sur la façade doit être présenté, soit verticalement, soit horizontalement, sauf, dans le cas d'une modification d'une construction existante démontrant une impossibilité technique dûment justifiée.

Les balcons doivent présentés un aspect semi-occultant proposant un matériau plein à au moins 50%. L'aspect transparent opaque est interdit.

Bandeaux de toit

Les bandeaux de toit ne doivent pas avoir de teinte vives et doivent être en harmonie avec la façade.

Clôtures

Il sera recherché une harmonie dans toute la zone. La clôture sera d'une hauteur maximale de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et sera constituée soit :

- De haies végétales d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique doublées ou non de grillage. Les espèces exotiques et non locales sont interdites. Elles devront être plantées avant la livraison de l'opération.
- De murs ou murs bahut (enduit fin, lissé, ton naturel présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale) d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, pouvant être surmonté d'une barrière d'aspect bois ou d'une grille de couleur grise.
- D'une barrière d'aspect bois ou d'une grille de couleur grise.

Les clôtures en gabions sont admises, sous condition d'une hauteur limitée aux soubassements (mur de 0,80 mètre). Les murs pleins en gabions sont interdits.

Sont interdits :

- Les bâches occultantes,
- Les imitations de matériaux,
- Les grillages non doublés d'une haie,
- L'emploi à nu de matériaux fait pour être recouvert (clôtures et constructions en générales).

Aucun dispositif de clôtures ne peut gêner la visibilité de l'insertion à la voirie.

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

Les clôtures devront être perméables à l'écoulement naturel de l'eau et permettre le passage de la petite faune. Les soubassements des murs et murs bahut devront être réalisés en assurant la suppression d'un bloc de parpaing tous les mètres. Les grillages devront assurer un maillage en partie basse, contre le terrain fini, répondant à une amplitude de 0,20 m par 0,20 m.

Dispositions diverses

Les coffrets E.D.F.- G.D.F. ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Architecture durable

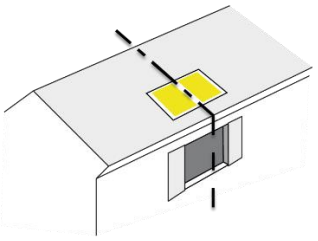
Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

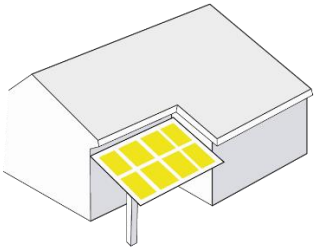
Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Pour les toitures plates, les effets de superstructures sont interdits au-delà de la limite haute de l'acrotère.
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m² et une hauteur maximale de 1,50 mètre. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée. Ces installations ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

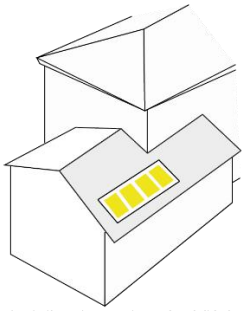
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



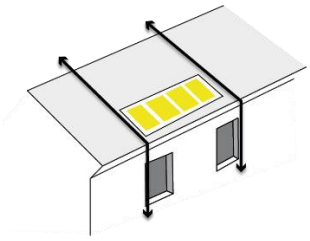
> *Alignement avec ouverture de façade*



> *Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)*



> *Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire*



> *Implantation horizontale. Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.*

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions est autorisée dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique ou les propriétés voisines.

Les brise-soleils ajourés et les casquettes ajourées sont autorisés.

ARTICLE UBS 2.3. - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations :

Les espaces non bâtis, et non concernés par des aires de stationnement devront être traitées en espace d'agrément paysager intégrant des plantations (arbres de hautes tiges et arbustes) d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Lorsqu'une bande de recul est imposée par le règlement, elle doit être essentiellement destinée à un espace paysager, de préférence planté.

La plantation d'un arbre de haute tige à feuille caduque est obligatoire par tranche de 300 m² d'espace de pleine terre. Ces plantations devront être prévues avant livraison de l'opération.

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Les arbres de haute tige abattus par nécessité seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.

Au sein de l'unité foncière :

Au minimum 60 % de l'unité foncière doit être maintenue en espace vert de pleine terre non imperméabilisée.

ARTICLE UBS 2.4. – STATIONNEMENT

Stationnement de véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, …), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Habitation

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation :

Une place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :

Une place de stationnement par logement.

Pour les aménagements, extensions ou surélévations à destination d'habitation :

La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée.

En cas de réhabilitation ou changement de destination des constructions existantes régulièrement édifiées sans augmentation du volume, les places de stationnement existantes devront être conservées, et la création d'une place de stationnement est imposée s'il n'en existe pas.

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

Une place pour 100 m² de surface de plancher et pour 50 m² de surface de vente. La règle la plus contraignante s'applique.

Restauration, hôtels et autres hébergements touristiques :

- Une place pour 20 m² de salle de restaurant entamée,
- 1,5 place pour 2 chambres.

Les règles ne sont pas cumulatives, la règle la plus contraignante s'applique.

Bureau :

Une place pour 25m² de surface de plancher entamée.

Stationnement des véhicules électriques

Lorsque le nombre de places de stationnement à créer est supérieur à 4 places, au moins une place par tranche de 4 places est équipée pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, pour les destinations de construction à usage d'habitation.

Stationnement des vélos

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Logement :

Un espace clos composé d'au moins une place par logement.

Hébergement :

Pour les opérations nouvelles de plus de 10 hébergements, une place par tranche de 10 hébergements créés.

Bureau :

Pour toute nouvelle construction, une place pour 25 m² de surface de plancher entamée.

Section 3 – Équipements et réseaux

ARTICLE UBS 3.1. – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Création d'accès sur la voie publique :

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée. Une unité foncière compte un seul accès pour la desserte motorisée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et le passage des véhicules de ramassage des déchets. Un cône de visibilité de part et d'autre de la voie d'accès doit être maintenu sans obstacle visuel (clôture, haie, arbre), afin d'assurer la sécurité des sorties sur la voie publique.

L'ouverture des portails et portillons ne pourra pas s'effectuer à l'extérieur de la propriété. Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans

l'obligation de stabiliser le revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné depuis la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond inférieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de prendre les mesures nécessaires afin de canaliser les eaux de ruissellement en provenance de la chaussée, et de les diriger vers le dispositif de gestion des eaux pluviales.

Cette règle s'applique y compris lorsque la nouvelle construction emprunte un chemin d'accès existant qui ne respecte pas cette réglementation.

En cas de passage sur l'emprise d'un canal, le busage, la construction d'une passerelle ou d'un pont sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire, après avis de la collectivité ou du gestionnaire du canal.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué ; l'accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

<u>Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation :</u>

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, répondre aux exigences de la protection civile, aux besoins de déneigement, et au passage des véhicules de ramassage des déchets

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

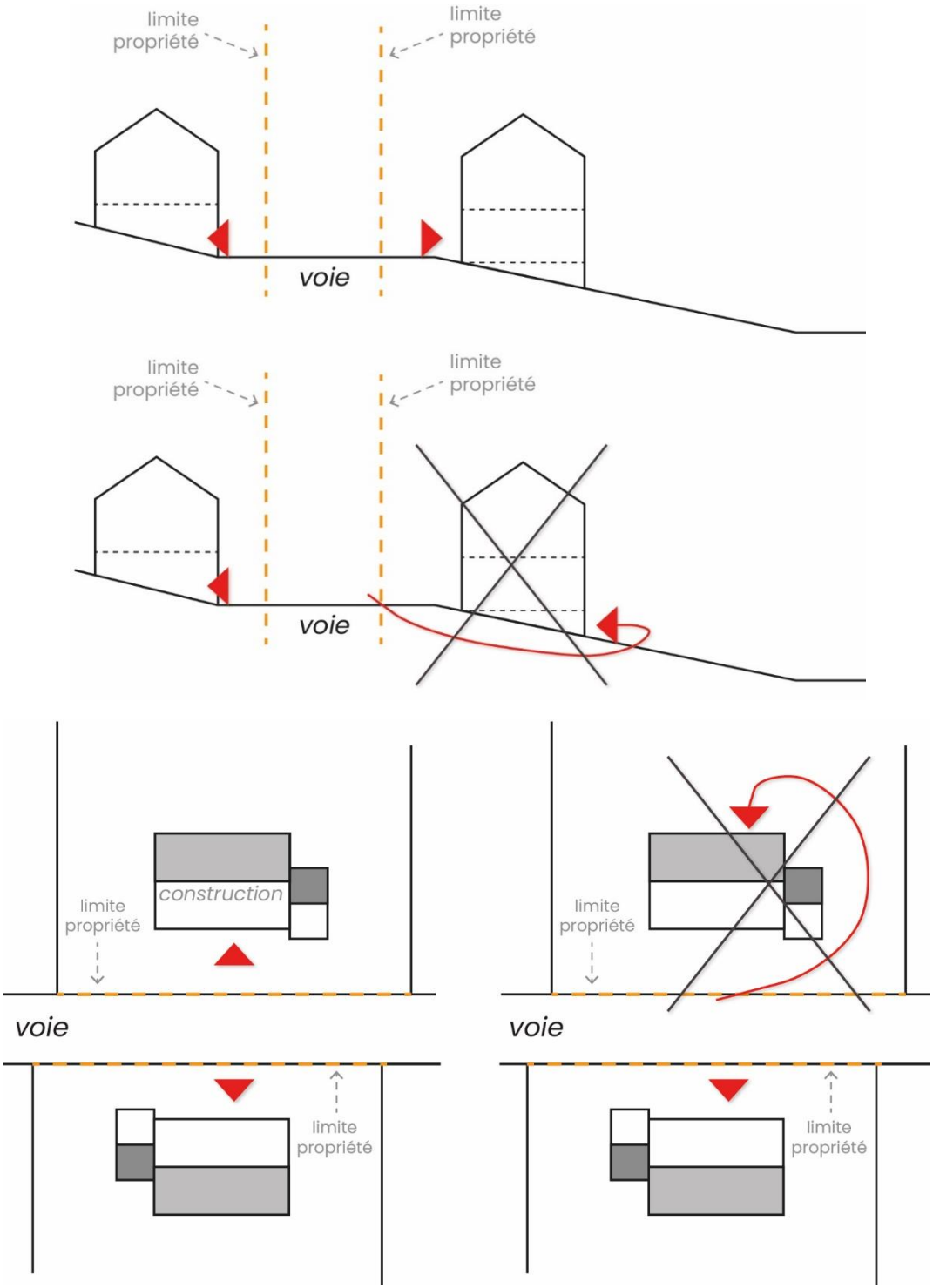
Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

L'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Dans le cas d'un terrain en pente, l'accès des véhicules à la construction ou aux aires de stationnement doit être prévu au plus proche de l'accès à la parcelle et présenté le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement…).

La pente d'une nouvelle voie d'accès doit être inférieure à 15%.

La création de nouvelles voies ne doit pas déstabiliser les voies, constructions et terrains.

La création de nouvelles voies ne doit pas impacter le libre écoulement des eaux pluviales.



ARTICLE UBS 3.2. – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Les infrastructures créées devront être compatibles avec les caractéristiques du réseau sur lequel elles doivent se raccorder et être en conformité avec le règlement du service de l'eau.

Assainissement des eaux usées

En zonage d'assainissement collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement collectif, toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

En zonage d'assainissement non collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement autonome, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU).

Les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.

Eaux usées non domestiques

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un prétraitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord du service gestionnaire du réseau.

Gestion des eaux pluviales

Le pétitionnaire doit 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 gérer les eaux pluviales de son projet sur son assiette foncière, préférentiellement par infiltration si la nature du terrain le permet (perméabilité, aléas naturels...),

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 d'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 maitrise 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 avec les recevoir (autorisation du gestionnaire à obtenir).
- Les ouvrages devront respecter et être dimensionnés selon le règlement Eaux Pluviales en vigueur 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.

Eaux usées des piscines et bassins

La vidange des eaux de piscine d'un bassin ne pourra être effectuée que dans les conditions suivantes :

- En cas de rejet vers le réseau public (Eaux Pluviales) : débit de rejet maximum de 10 l/s, sous réserve d'autorisation par le gestionnaire du réseau. Ce débit pourra être réduit si le gestionnaire estime que son réseau ne peut pas le supporter. Dans le cas d'un rejet en infiltration, le niveau de saturation du puits perdu ou de la tranchée devra être surveillé. Le débit sera réduit en cas de saturation du dispositif ;
- Les eaux ne devront pas être traitées (chlore, brome...) dans les 15 jours précédant la vidange. A défaut, le désinfectant devra être neutralisé préalablement à la vidange ;
- Les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille ;
- La vidange ne devra se faire qu'en période sèche. Elle devra être interrompue en cas de forte pluie.

Seules les eaux de vidange de la piscine seront acceptées dans le réseau d'eau pluviale. Les eaux de nettoyage du bassin, de recyclage et de lavage des filtres devront impérativement être rejetées vers le réseau d'eaux usées public, si la parcelle est desservie. À l'inverse, celles-ci ne pourront être dirigées dans la filière d'assainissement individuel.

Réseaux électriques

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

De plus, les dispositions générales et les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB et HTA du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité.

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

L'éclairage extérieur

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

Il convient de se référer à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (version consolidée au 26 février 2020) pour connaître le détail de la réglementation applicable à l'éclairage extérieur.

Antennes et autres dispositions diverses

Sur les bâtiments de plus de trois logements, lorsque la pose d'une antenne de télévision est envisagée, il est recommandé que l'antenne soit mutualisée et localisée en toiture. Les antennes (paraboliques ou non) seront limitées à une par immeuble et devront être les plus discrètes possibles.

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles, ou masquées par un rideau de verdure.

Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public, et seront installés à moins de 2 m de hauteur. Ils devront respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites de terrains accueillant une construction à usage d'habitation. Un caisson insonorisant est préconisé autour de ces dispositifs.

Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur).

Défense incendie

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

Opérations d'urbanisme :

L'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité.

Constructions à risque d'incendie particulier :

L'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément du service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur peut être utilement consulté.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions principales doivent disposer des fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de télécommunication numérique. En cas d'absence de celui-ci, les constructions devront prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de communication numérique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD (voiries et réseaux divers) suivants :

- Enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- Installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- Création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les raccordements aux infrastructures numériques et aux réseaux de communications numériques seront obligatoirement enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC / UCI

CARACTÈRE DE LA ZONE Uc / Uci

La zone Uc, correspond à une zone de forte densité de la commune. Il s'agit d'une zone composée de logements collectifs.

La zone Uc comprend un sous-secteur :

- Uci correspond à une zone de forte densité et d'intensification de l'urbanisation.

La partie n°1 relative aux dispositions générales s'applique à la zone Uc / Uci.

La partie n°3 relative au patrimoine à préserver ou mettre en valeur s'applique à la zone Uc / Uci.

La partie n°4 relative au règlement des risques de la carte des aléas s'applique à la zone Uc / Uci.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU, notamment les dispositions de la carte des aléas ou le Plan de prévention des risques d'inondation de la Morge.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité

ARTICLE UC / UCI – 1.1. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISES

Seules sont autorisées, sans condition, les destinations de constructions précisées dans l'article 7 (destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU) dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites à l'article Uc 1.2 ou soumises à condition à l'article Uc 1.3.

ARTICLE UC / UCI – 1.2. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Dans les zones Uc et Uci, sont interdits les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- Exploitation agricole et forestière,
- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Commerces de gros,
- Cinéma,
- Autres hébergements touristiques,
- Équipements sportifs,
- Lieux de culte,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Centre de congrès et d'exposition,
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

De plus, dans l'ensemble des zones Uc et Uci, sont interdits les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace public, hors bois de chauffage et compost.

ARTICLE UC / UCI – 1.3. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions les constructions précédemment autorisées et relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration et sous réserve :

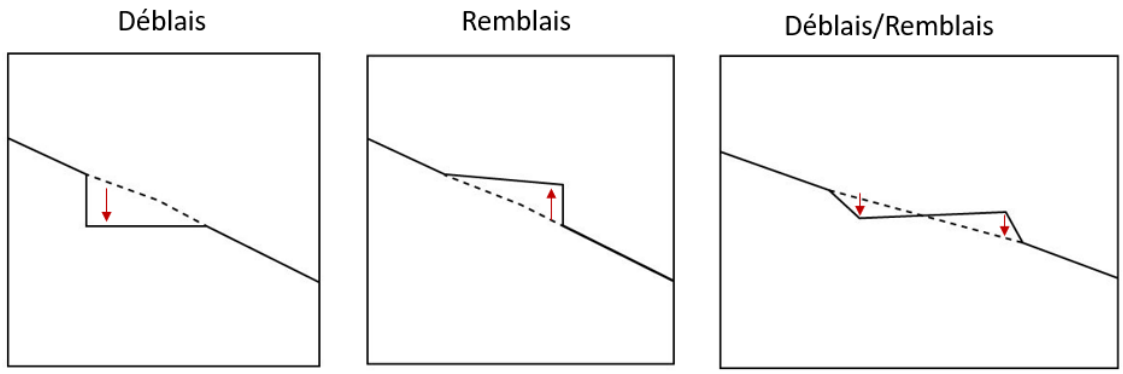
- D'être situés en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages,
- D'être limité à 500 m² de surface de vente par établissement commercial,
- De ne pas générer de nuisances pour les habitations et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique
- Qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone,
- Qu'elles n'entraînement pas de gènes pour les circulations.

De plus, dans l'ensemble des zones Uc et Uci, sont autorisés les exhaussements et affouillements du sol dès lors :

- Qu'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone,
- Que la hauteur de chaque déblai n'excède pas 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- Que la hauteur de chaque remblai n'excède pas 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- Que la pente résultante soit aménagée en pente douce pour retrouver le niveau du terrain naturel en limite parcellaire.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%, peuvent aussi être autorisés les exhaussements et affouillements du sol suivants :

- Déblai en limite parcellaire n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel,
- Remblai en limite parcellaire n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel,
- Succession de terrasses (en déblais ou en remblai), n'excédant pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, et d'une largeur minimale de 3 mètres,
- Dans le cas où, les déblais ou remblais, préalablement cités, nécessitent le maintien des terres par des murets, il est exigé que ces constructions soient transparentes à l'eau et ne modifie pas l'écoulement naturel des eaux.



ARTICLE UC / UCI – 1.4. – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour les opérations de de 2 à 4 logements, il est exigé la production d'au moins 30% de logements sociaux, et la surface de plancher affectée aux logements sociaux devra correspondre à au moins 30% de la surface de plancher totale à destination d'habitation de l'opération. Cette règle de mixité sociale sur l'unité foncière s'applique sur le long terme. Même en cas de division et de nouveau projet dans un deuxième temps, l'objectif de mixité sociale devra être respecté sur l'ensemble de l'unité foncière initiale, existante à la date d'approbation du PLU, avant division et devra prendre en compte l'ensemble des constructions.

Dans ces opérations, les logements sociaux peuvent correspondre à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, des Prêts Locatifs Social – PLS –, des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ou des Baux Réels et Solidaires – BRS.

Pour les opérations de 5 à 25 logements, il est exigé la production d'au moins 30% de logements sociaux, et la surface de plancher affectée aux logements sociaux devra correspondre à au moins 30% de la surface de plancher totale à destination d'habitation de l'opération. En fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Dans ces opérations, les logements sociaux doivent correspondre, à minima, pour :

- Au moins 70% à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI – ou à des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50,

  Dont au moins 30% à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50,

- Les 30% restants peuvent correspondre à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, des Prêts Locatifs Social – PLS –, des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ou des Baux Réels et Solidaires – BRS – en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur inférieur à partir de 0,50

Exemple de calcul pour une opération de 25 logements :

- 17 de logements libres maximum,
- 8 logements sociaux minimum dont :
  - Au moins 6 logements en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI ou en Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS
    > Dont au moins 2 logements en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI,
  - Les 2 logements restants pourront correspondre à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, des Prêts Locatifs Social – PLS –, des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ou des Baux Réels et Solidaires – BRS

Pour les opérations de plus de 25 logements, il est exigé, en plus de ce qui est imposé pour les opérations de 5 à 25 logements, la réalisation d'au moins 15 % du nombre total de logements de l'opération en Bail Réel Solidaire – BRS – ; en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Exemple de calcul pour une opération de 100 logements :

- 55 de logements libres maximum,

- 45 logements sociaux minimum, dont :
  - Au moins 21 logements en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI ou en Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS
    - Dont au moins 9 logements en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI,
  - Les 9 logements restants pourront correspondre à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, des Prêts Locatifs Social – PLS –, des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ou des Baux Réels et Solidaires – BRS,
  - Au moins 15 logements en Bail Réel Solidaire – BRS.

Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Nonobstant les articles 2.1 concernant l'implantation des constructions et 2.2, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conforme aux présentes règles pourront avoir la même implantation et le même aspect que la construction principale.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale et les constructions à énergie positive peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives au gabarit, dans la limite de 20%.

ARTICLE UC / UCI – 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous sont admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments régulièrement édifiés et préexistants à l'approbation du PLU ;
- Dans le cas d'extension des constructions existantes régulièrement édifiées et préexistantes à l'approbation du PLU dès lors que leur recul n'est pas diminué.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

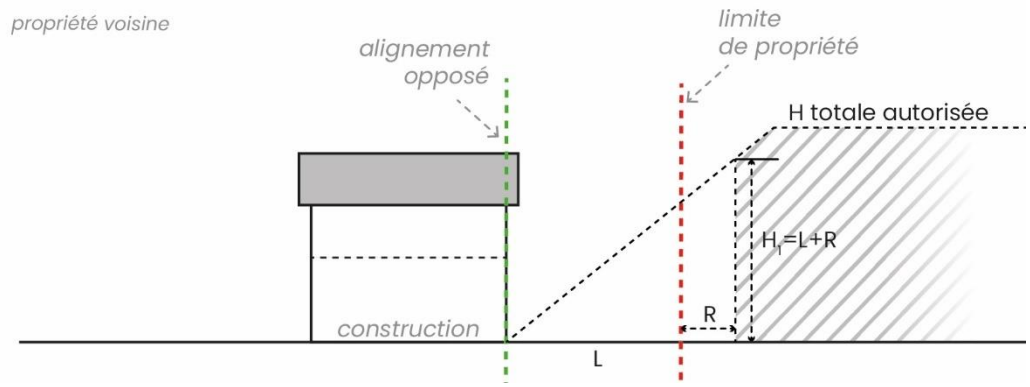
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,50 mètres) ou les propriétés voisines,
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques

Pour les constructions principales :

En présence d'alignement graphique, le bâtiment édifié devra s'implanter à l'alignement spécifié sur le règlement graphique.

En l'absence d'alignement graphique, le bâtiment édifié devra respecter une hauteur (H) totale définie telle que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit égale à la différence d'altitude entre ces deux points, c'est-à-dire H = L+R tel que définie sur le schéma ci-après dans la limite de la hauteur maximale autorisée dans la zone (avec L = largeur de la voie et R = recul par rapport à l'emprise publique).



Dans les zones Uc et Ucc, la hauteur maximale autorisée dans la zone (fixée à 13 mètres maximum) ne pourra donc être atteinte qu'à une distance 13,00 mètres de l'alignement opposé.

Dans les zones Uci, la hauteur maximale autorisée dans la zone (fixée à 15 mètres maximum) ne pourra donc être atteinte qu'à une distance 15,00 mètres de l'alignement opposé.

Pour les annexes et piscines :

Les annexes et les piscines doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 3,00 m.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions principales :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5,00 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions en limites séparatives est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction principale déjà existante en limite, dans la limite de la hauteur de la construction existante et si celle-ci ne comporte pas d'ouverture.

Pour les annexes :

Les annexes peuvent s'implanter entre 0 et 2 mètres par rapport aux limites séparatives à condition d'avoir une longueur maximale de 5,00 mètres et sur une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'égout.

Au-delà de 2 mètres de la limite séparative, les annexes doivent respecter un recul égal à (D = H/2 ≥ 2,00 mètres).

Pour les piscines :

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3,00 mètres des limites séparatives.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

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

Pour toutes les constructions (en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

Une distance d'au moins 10,00 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

En bordure des cours d'eau (canaux d'irrigation exclus), les nouvelles constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10,00 m par rapport aux berges, à l'exception de celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics dont la localisation correspond à une nécessité technique impérative, et des clôtures, qui devront avoir une transparence hydraulique, nonobstant les règles applicables à chaque zone.

Emprise au sol des constructions

Pour toutes les constructions (en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'emprise au sol est libre.

Hauteur des constructions

Dispositions générales

Pour toutes les constructions (en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

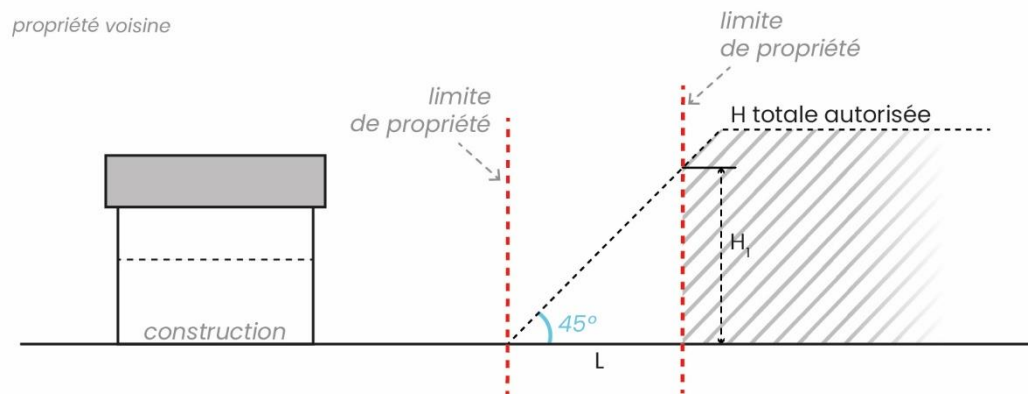
Dans les zones Uc, la hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 13,00 mètres.

Dans les zones Uci, la hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres.

De plus, dans l'ensemble des zones Uc et Uci, lorsque la carte des aléas implique une rehausse du premier niveau de plancher, la hauteur maximale de la construction pourra être surélevée de la moitié de la hauteur prévue par la rehausse.

Pour les constructions édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques, des alignements graphiques du plan de zonage et des voies privées ou en retrait de l'alignement :

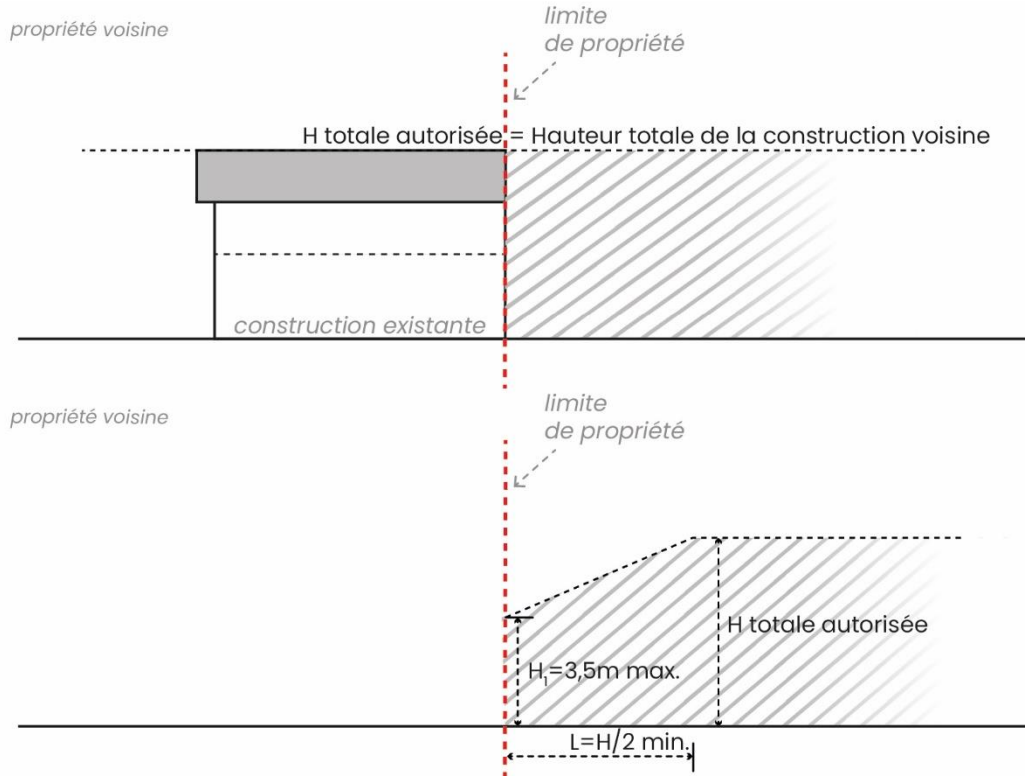
Les constructions devront respecter une hauteur totale définie telle que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit égale à la différence d'altitude entre ces deux points, c'est-à-dire H = L tel que définie sur le schéma ci-après.



Pour les constructions qui s'implantent en limite séparative :

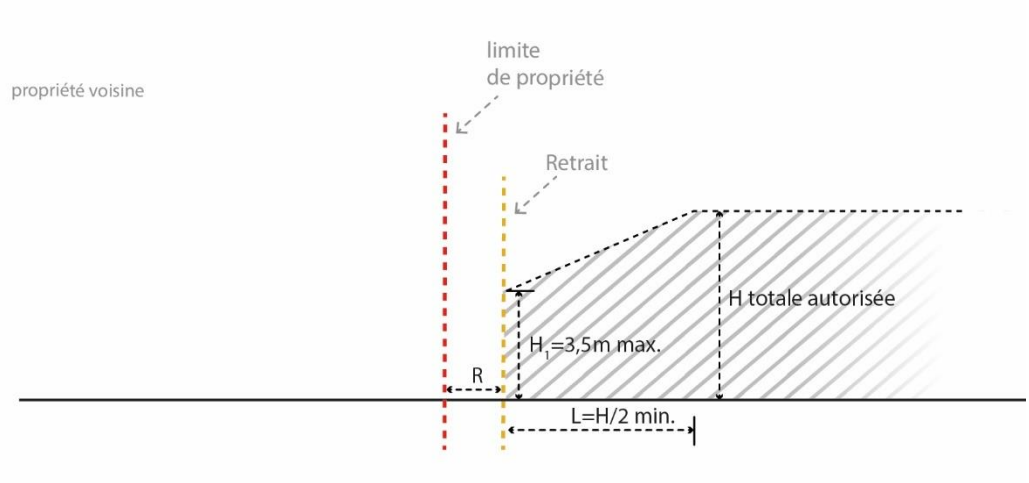
La hauteur se limite à :

- La hauteur de la construction voisine si la limite séparative est déjà construite et que la construction nouvelle vient s'y adosser,
- 3,50 mètres au droit de la limite dans les autres cas. La construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport (L=H/2).



Pour les constructions qui s'implantent en retrait des limites séparatives :

La hauteur maximale au droit du retrait est fixée à 3,50 mètres. La construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport L=H/2.



Pour les annexes (hors piscine) :

La hauteur de la construction se limite à une hauteur maximale de 2,50 mètres entre 0 et 2,00 mètres de la limite séparative. Au-delà de 2,00 mètres de la limite séparative, la construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport (L=H/2).

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. Pour les constructions, travaux ou ouvrages unidimensionnels de faible emprise au sol, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées (pylônes, silo, éoliennes…), la hauteur maximale en tout point de la construction est de 30 mètres.

Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur. Les extensions au faîtage ou à l'acrotère, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

ARTICLE UC / UCI – 2.2. – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Est considéré comme bâti environnant, les bâtis implantés sur les parcelles contiguës au site de projet et/ou donnant sur la même voie.

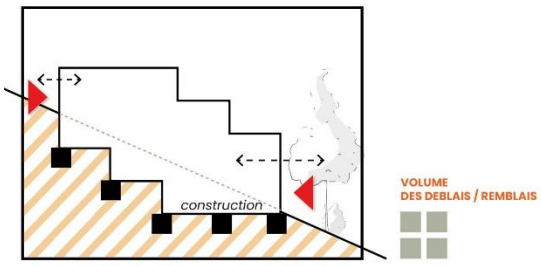
Conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Topographie

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçus de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel (*cf. schéma ci-après*).

Implantation recommandée / privilégiée :

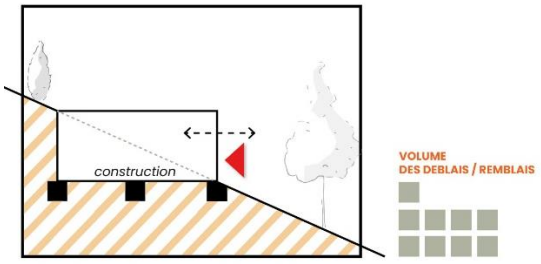
ACCOMPAGNER LA PENTE
en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison



AVANTAGES
- respect du terrain naturel
- volume des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues
- accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES
- circulation intérieure
- volumétrie éventuelle
- technicité

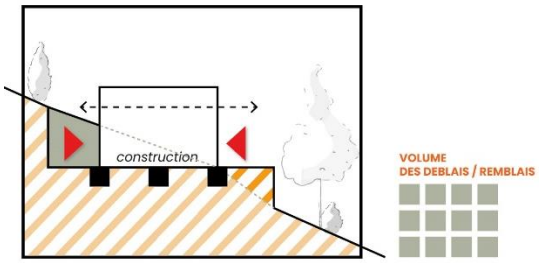
S'ENCASTRER
s'enterrer, remblais et déblais



AVANTAGES
- respect du terrain naturel
- impact visuel faible / volumétrie
- isolation thermique / exposition au vent
- l'espace du toit peut être utilisable (penser sécurité / accessibilité)
- intimité éventuelle

CONTRAINTES
- volume des déblais et remblais
- accès direct limité / accès terrain plus complexe
- ouverture et cadrage limité des vues / orientations

DEPLACER LE TERRAIN
poser à plat sur un terrassement



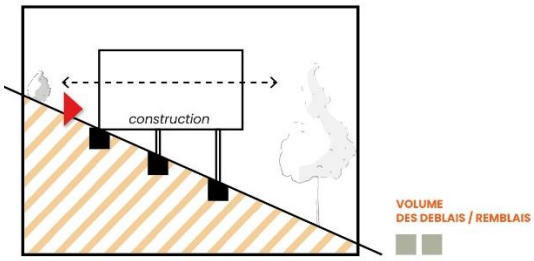
AVANTAGES
- accès direct et accessibilité au terrain
- ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes

CONTRAINTES
- non respect du terrain naturel
- impact visuel / volumétrie du terrain remanié
- volume important des déblais et remblais
- création d'ouvrage de soutènement / instabilité des talus et remblais

Sauf cas exceptionnel, cette solution n'est pas à retenir. Elle accompagne souvent la construction de maisons non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'enrochements ou de murs de soutènement de grande hauteur, pour la stabilisation des talus, ce qui dénature le paysage.

Implantation acceptée si les solutions précédentes ne peuvent être mises en œuvre :

SE SURELEVER DU SOL
en porte-à-faux ou perché sur des pilotis



AVANTAGES
- respect du terrain naturel / impact minimum
- volume faible des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues / vue traversante
- espace résiduel utilisable
- adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

CONTRAINTES
- accès direct limité / accès au terrain plus complexe
- technicité ou coût éventuel du système porteur
- exposition au vent
- volumétrie éventuelle

Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage (c'est-à-dire au plus près du niveau de voie de desserte). Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. La terre déplacée pour la réalisation de la construction devra être conservée sur le terrain du projet.

Volume

Il sera recherché une simplicité de volume.

L'implantation des constructions principales doit être perpendiculaire ou parallèle aux lignes structurantes existantes (voie pour les terrains plats, courbe de niveau pour les terrains en pente).

Toiture

Les toitures devront être à 2 pans minimum. Les annexes accolées au bâtiment principal et les extensions qui pourront avoir des toitures monopente.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les débords de toitures doivent être proportionnés au volume de la construction sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative ou en limite d'emprise publique. La profondeur minimale des débords de toiture est de 0,50 mètre. Dans le cas d'adjonction de plusieurs volumes, la règle s'applique à chaque volume de la construction et les débords de toiture devront être harmonieux.

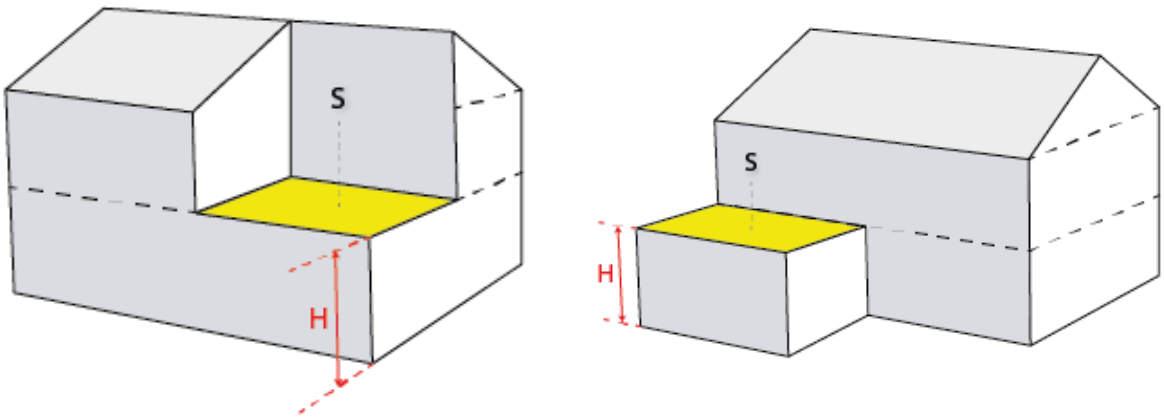
Pour les rénovations / réhabilitations, les débords de toitures devront être maintenus et prolongés dans la continuité de la façade.

Pente de toiture

Les toits devront avoir une pente comprise entre 30% et 70% soit 16,5° à 35°.

Les toits plats sont autorisés uniquement sur une surface correspondant à un quart maximum de l'emprise au sol de la construction (Surface (S) = 1/4 de l'emprise au sol de la construction) aux conditions cumulatives suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'acrotère sauf pour des éléments de superstructure de faible emprise comme un ascenseur par exemple,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale,
- Être végétalisés, gravillonnés ou dallées. Les membranes d'étanchéité ne doivent pas rester apparentes.



Les toitures avec attiques sont admises nonobstant les dispositions ci-dessus, sous condition que les terrasses liées aux logements ne dépassent pas 50 % de l'emprise au sol de la construction.

Aspect extérieur des matériaux de la couverture et orientation du faîtage

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les nuances du clair au foncé de couleur rouge vieilli à l'exception du rouge vif. Les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

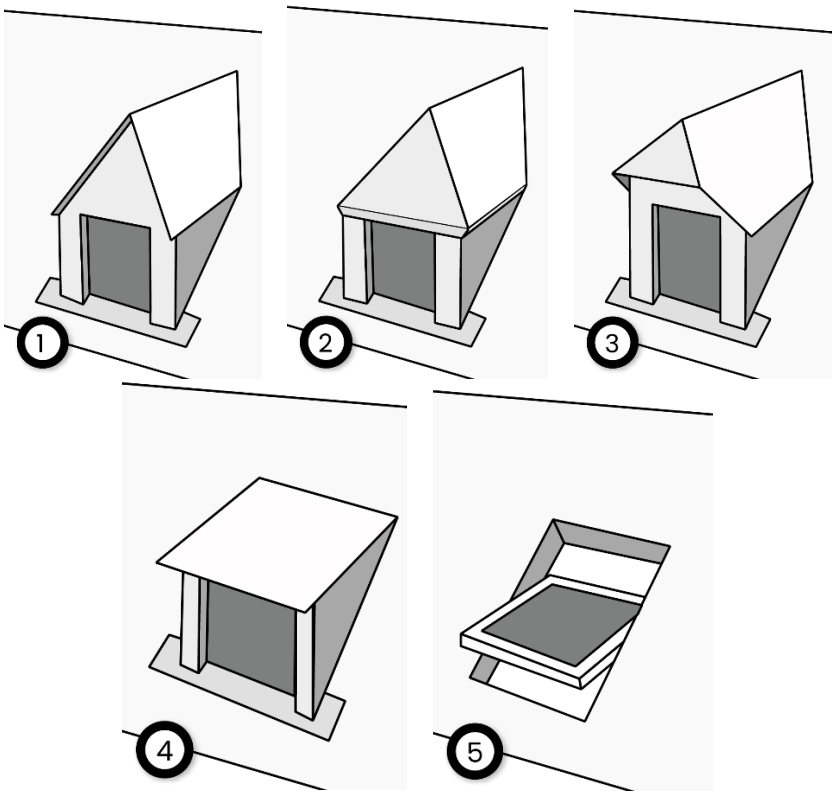
Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent.

Les toitures devront être d'aspect tuile.

Le faîtage devra être dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Ouvertures de toit

Les ouvertures de toit suivantes sont autorisées :



1. Lucarne bâtière
2. Lucarne capucine
3. Lucarne à demi croupe
4. Lucarne chien couché
5. Fenêtre de toit

L'agencement du toit devra garantir une harmonie (châssis de mêmes dimensions, alignement sur une même ligne horizontale, …).

Parements extérieurs et matériaux de façade

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre…) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Aspect général

Les serres, châssis et tunnels agricoles, pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, …) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

En cas de rénovation d'une construction existante, la teinte de façade initiale pourra être reprise.

En cas de bardage bois, outre les teintes figurant dans le nuancier, la teinte bois naturel est admise.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les teintes vives, foncées, banches pures, bleutées, noires et grises sont interdites.

Les teintes autorisées sont les teintes de beiges et ocres (*cf. nuancier de couleurs ci-dessous*).

<u>Pour les façades principales :</u>



<u>Pour les volumes secondaires et les encadrements des ouvertures :</u>



L'utilisation de deux couleurs différentes sur une même façade est interdite sauf dans le cas de changement de volumétrie, ou pour des extensions et annexes accolées. L'utilisation de plusieurs matériaux est recommandée ; ils pourront être de couleurs différentes.

Les finitions d'enduit de façade à grain fin (frotté fin ou taloché fin) sont imposées et les enduits rustiques à relief (texturés, projetés -écrasés…) sont interdits.

Pour les nouvelles constructions, les encadrements d'ouverture devront être d'une teinte différente ou d'un matériau différent que la façade sur une largeur comprise entre 15 et 25 cm. Ces encadrements doivent être uniformes sur l'ensemble de la construction (largeur et teinte/matériaux).

Pour les rénovations, extensions, annexes accolées, les encadrements d'ouverture devront être conservés et/ou poursuivis s'ils sont existants. Ils devront être uniformes sur l'ensemble de la construction.

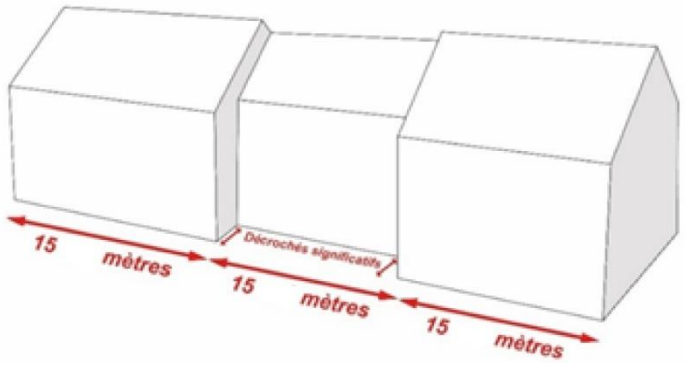
Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, caissons d'aérothermie, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public.

Les façades végétalisées sont autorisées et recommandées.

Décrochés de façade

Des décrochés de façade d'une profondeur minimale de 1,00 mètre sont imposés tous les 15,00 mètres de linéaires de façade conformément au schéma ci-dessous. La toiture doit suivre les décrochés de façade et présenter une différence d'au moins 1,00 mètre. De plus, la longueur des linéaires de façade conformément au schéma ci-dessous devront avoir une longueur inférieure ou égale à 45,00 mètres.



Menuiseries, gouttières et balcons

Les volets roulants sont tolérés sans débord par rapport à la façade. En rénovation, lorsque les volets battants existent, ils doivent être conservés.

Les volets doivent avoir le même aspect et la même teinte sur l'ensemble de la construction.

La teinte noire est interdite sur les menuiseries.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle soit :

- De la façade,
- De la toiture,
- Des menuiseries.

Un ordonnancement des ouvertures sur la façade doit être présenté, soit verticalement, soit horizontalement, sauf, dans le cas d'une modification d'une construction existante démontrant une impossibilité technique dûment justifiée.

Les balcons doivent présentés un aspect semi-occultant proposant un matériau plein à au moins 50%. L'aspect transparent opaque est interdit.

Bandeaux de toit

Les bandeaux de toit ne doivent pas avoir de teinte vives et doivent être en harmonie avec la façade.

Clôtures

Il sera recherché une harmonie dans toute la zone. La clôture sera d'une hauteur maximale de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et sera constituée soit :

- De haies végétales d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique doublées ou non de grillage. Les espèces exotiques et non locales sont interdites. Elles devront être plantées avant la livraison de l'opération.
- De murs ou murs bahut (enduit fin, lissé, ton naturel présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale) d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, pouvant être surmonté d'une barrière d'aspect bois ou d'une grille de couleur grise.
- D'une barrière d'aspect bois ou d'une grille de couleur grise.

Les clôtures en gabions sont admises, sous condition d'une hauteur limitée aux soubassements (mur de 0,80 mètre). Les murs pleins en gabions sont interdits.

Sont interdits :

- Les bâches occultantes,
- Les imitations de matériaux,
- Les grillages non doublés d'une haie,
- L'emploi à nu de matériaux fait pour être recouvert (clôtures et constructions en générales).

Aucun dispositif de clôtures ne peut gêner la visibilité de l'insertion à la voirie.

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

Les clôtures devront être perméables à l'écoulement naturel de l'eau et permettre le passage de la petite faune. Les soubassements des murs et murs bahut devront être réalisés en assurant la suppression d'un bloc de parpaing tous les mètres. Les grillages devront assurer un maillage en partie basse, contre le terrain fini, répondant à une amplitude de 0,20 m par 0,20 m.

Dispositions diverses

Les coffrets E.D.F.- G.D.F. ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Architecture durable

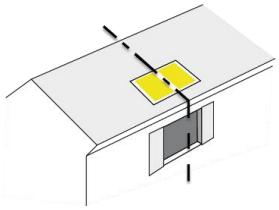
Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

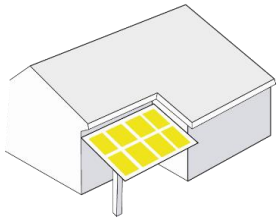
Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Pour les toitures plates, les effets de superstructures sont interdits au-delà de la limite haute de l'acrotère.
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m² et une hauteur maximale de 1,50 mètre. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée. Ces installations ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

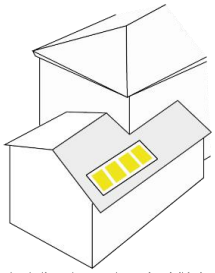
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



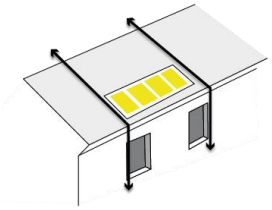
> *Alignement avec ouverture de façade*



> *Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)*



> *Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire*



> *Implantation horizontale. Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.*

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions est autorisée dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique ou les propriétés voisines.

Les brise-soleils ajourés et les casquettes ajourées sont autorisés.

ARTICLE UC / UCI – 2.3. - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations :

Les espaces non bâtis, et non concernés par des aires de stationnement devront être traitées en espace d'agrément paysager intégrant des plantations (arbres de hautes tiges et arbustes) d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Lorsqu'une bande de recul est imposée par le règlement, elle doit être essentiellement destinée à un espace paysager, de préférence planté.

La plantation d'un arbre de haute tige à feuille caduque est obligatoire par tranche de 300 m² d'espace de pleine terre. Ces plantations devront être prévues avant livraison de l'opération.

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Les arbres de haute tige abattus par nécessité seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.

Au sein de l'unité foncière :

Au minimum 40 % de l'unité foncière doit être maintenue en espace vert de pleine terre non imperméabilisée.

ARTICLE UC / UCI – 2.4. – STATIONNEMENT

Stationnement de véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, …), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Habitation

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation :

Au moins, une place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.

Dans le cadre de la construction de logements collectifs comprenant 5 logements ou plus il est exigé la création de places de stationnement dans un parking couvert (en rez-de-chaussée ou en sous-sol). Ces places ne devront pas être closes et constituer des boxs ouverts.

De plus, dans les opérations comprenant 5 logements ou plus, il doit être prévu, une aire de stationnement visiteur banalisée, à raison de 180 m² de surface de plancher entamée. Ces places de

stationnement devront être réalisées dans les espaces communs, ou en tout état de cause être accessibles à tous. Ces places de stationnements seront réalisées avec des dalles alvéolées plantées.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :

Une place de stationnement par logement.

Pour les aménagements, extensions ou surélévations à destination d'habitation :

La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée.

En cas de réhabilitation ou changement de destination des constructions existantes régulièrement édifiées sans augmentation du volume, les places de stationnement existantes devront être conservées, et la création d'une place de stationnement est imposée s'il n'en existe pas.

Artisanat et commerce de détail - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle – Cinéma – Cuisine dédiée à la vente en ligne :

Une place pour 100 m² de surface de plancher et pour 50 m² de surface de vente. La règle la plus contraignante s'applique.

Restauration, hôtels et autres hébergements touristiques :

- Une place pour 20 m² de salle de restaurant entamée,
- 1,5 place pour 2 chambres.

Les règles ne sont pas cumulatives, la règle la plus contraignante s'applique.

Bureau :

Une place pour 25m² de surface de plancher entamée.

Stationnement des véhicules électriques

Lorsque le nombre de places de stationnement à créer est supérieur à 4 places, au moins une place par tranche de 4 places est équipée pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, pour les destinations de construction à usage d'habitation.

Stationnement des vélos

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Logement :

Un espace clos composé d'au moins une place par logement.

Hébergement :

Pour les opérations nouvelles de plus de 10 hébergements, une place par tranche de 10 hébergements créés.

Bureau :

Pour toute nouvelle construction, une place pour 25 m² de surface de plancher entamée.

Artisanat et commerce de détail :

Pour toute nouvelle construction, une place pour 100 m² de surface de plancher et pour 25 m² de surface de vente. La règle la plus contraignante s'applique.

Section 3 – Équipements et réseaux

ARTICLE UC / UCI – 3.1. – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Création d'accès sur la voie publique :

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée. Une unité foncière compte un seul accès pour la desserte motorisée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et le passage des véhicules de ramassage des déchets. Un cône de visibilité de part et d'autre de la voie d'accès doit être maintenu sans obstacle visuel (clôture, haie, arbre), afin d'assurer la sécurité des sorties sur la voie publique.

L'ouverture des portails et portillons ne pourra pas s'effectuer à l'extérieur de la propriété. Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser le revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné depuis la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond inférieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de prendre les mesures nécessaires afin de canaliser les eaux de ruissellement en provenance de la chaussée, et de les diriger vers le dispositif de gestion des eaux pluviales.

Cette règle s'applique y compris lorsque la nouvelle construction emprunte un chemin d'accès existant qui ne respecte pas cette réglementation.

En cas de passage sur l'emprise d'un canal, le busage, la construction d'une passerelle ou d'un pont sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire, après avis de la collectivité ou du gestionnaire du canal.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué ; l'accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

<u>Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation :</u>

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, répondre aux exigences de la protection civile, aux besoins de déneigement, et au passage des véhicules de ramassage des déchets

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

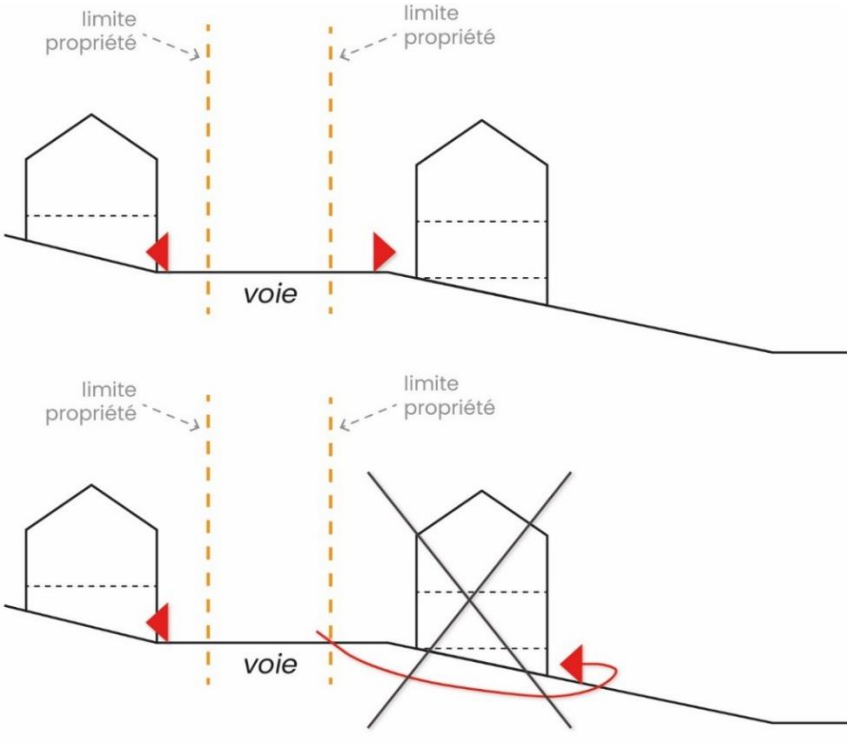
Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

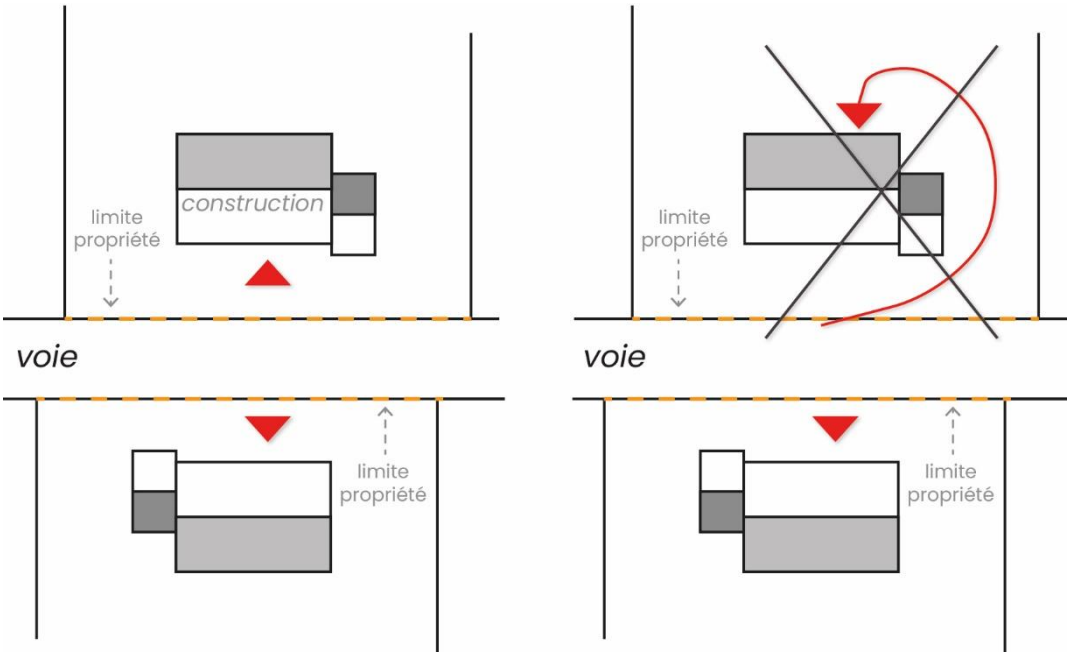
L'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Dans le cas d'un terrain en pente, l'accès des véhicules à la construction ou aux aires de stationnement doit être prévu au plus proche de l'accès à la parcelle et présenté le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement…).

La pente d'une nouvelle voie d'accès doit être inférieure à 15%.

La création de nouvelles voies ne doit pas déstabiliser les voies, constructions et terrains.

La création de nouvelles voies ne doit pas impacter le libre écoulement des eaux pluviales.





ARTICLE UC / UCI – 3.2. – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Les infrastructures créées devront être compatibles avec les caractéristiques du réseau sur lequel elles doivent se raccorder et être en conformité avec le règlement du service de l'eau.

Assainissement des eaux usées

En zonage d'assainissement collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement collectif, toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

En zonage d'assainissement non collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement autonome, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU).

Les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.

Eaux usées non domestiques

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un prétraitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord du service gestionnaire du réseau.

Gestion des eaux pluviales

Le pétitionnaire doit 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 gérer les eaux pluviales de son projet sur son assiette foncière, préférentiellement par infiltration si la nature du terrain le permet (perméabilité, aléas naturels...),

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 d'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 maitrise 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 avec les recevoir (autorisation du gestionnaire à obtenir).
- Les ouvrages devront respecter et être dimensionnés selon le règlement Eaux Pluviales en vigueur 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.

Eaux usées des piscines et bassins

La vidange des eaux de piscine d'un bassin ne pourra être effectuée que dans les conditions suivantes :

- En cas de rejet vers le réseau public (Eaux Pluviales) : débit de rejet maximum de 10 l/s, sous réserve d'autorisation par le gestionnaire du réseau. Ce débit pourra être réduit si le gestionnaire estime que son réseau ne peut pas le supporter. Dans le cas d'un rejet en infiltration, le niveau de saturation du puits perdu ou de la tranchée devra être surveillé. Le débit sera réduit en cas de saturation du dispositif ;

- Les eaux ne devront pas être traitées (chlore, brome...) dans les 15 jours précédant la vidange. A défaut, le désinfectant devra être neutralisé préalablement à la vidange ;
- Les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille ;
- La vidange ne devra se faire qu'en période sèche. Elle devra être interrompue en cas de forte pluie.

Seules les eaux de vidange de la piscine seront acceptées dans le réseau d'eau pluviale. Les eaux de nettoyage du bassin, de recyclage et de lavage des filtres devront impérativement être rejetées vers le réseau d'eaux usées public, si la parcelle est desservie. À l'inverse, celles-ci ne pourront être dirigées dans la filière d'assainissement individuel.

Réseaux électriques

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

De plus, les dispositions générales et les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB et HTA du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité.

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

L'éclairage extérieur

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

Il convient de se référer à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (version consolidée au 26 février 2020) pour connaître le détail de la réglementation applicable à l'éclairage extérieur.

Antennes et autres dispositions diverses

Sur les bâtiments de plus de trois logements, lorsque la pose d'une antenne de télévision est envisagée, il est recommandé que l'antenne soit mutualisée et localisée en toiture. Les antennes (paraboliques ou non) seront limitées à une par immeuble et devront être les plus discrètes possibles.

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles, ou masquées par un rideau de verdure.

Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public, et seront installés à moins de 2 m de hauteur. Ils devront respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites de terrains accueillant une construction à usage d'habitation. Un caisson insonorisant est préconisé autour de ces dispositifs.

Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur).

Défense incendie

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

Opérations d'urbanisme :

L'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité.

Constructions à risque d'incendie particulier :

L'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément du service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur peut être utilement consulté.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions principales doivent disposer des fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de télécommunication numérique. En cas d'absence de celui-ci, les constructions devront prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de communication numérique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD (voiries et réseaux divers) suivants :

- Enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- Installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- Création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les raccordements aux infrastructures numériques et aux réseaux de communications numériques seront obligatoirement enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UCP

CARACTÈRE AUX ZONES Ucp

La zone Ucp, correspond à la zone pavillonnaire du plateau de forte densité.

La partie n°1 relative aux dispositions générales s'applique à la zone Ucp.

La partie n°3 relative au patrimoine à préserver ou mettre en valeur s'applique à la zone Ucp.

La partie n°4 relative au règlement des risques de la carte des aléas s'applique à la zone Ucp.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU, notamment les dispositions de la carte des aléas ou le Plan de prévention des risques d'inondation de la Morge.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité

ARTICLE UCP1.1. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISES

Seules sont autorisées, sans condition, les destinations de constructions précisées dans l'article 7 (destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU) des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites à l'article Ucp 1.2 ou soumises à condition à l'article Ucp 1.3.

ARTICLE UCP 1.2. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Sont interdits les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- Exploitation agricole et forestière,
- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Commerces de gros,
- Autres hébergements touristiques,
- Cinéma,
- Équipements sportifs,
- Lieux de culte,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Cuisine dédiée à la vente en ligne,
- Centre de congrès et d'exposition.

Sont interdits les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace public, hors bois de chauffage et compost.

ARTICLE UCP 1.3. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les constructions précédemment autorisées et relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition :

- Qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone,
- Qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

Sont autorisés sous conditions les constructions, activités, usages et affectations des sols à sous-destination de bureau et activités de service avec l'accueil d'une clientèle sous réserve :

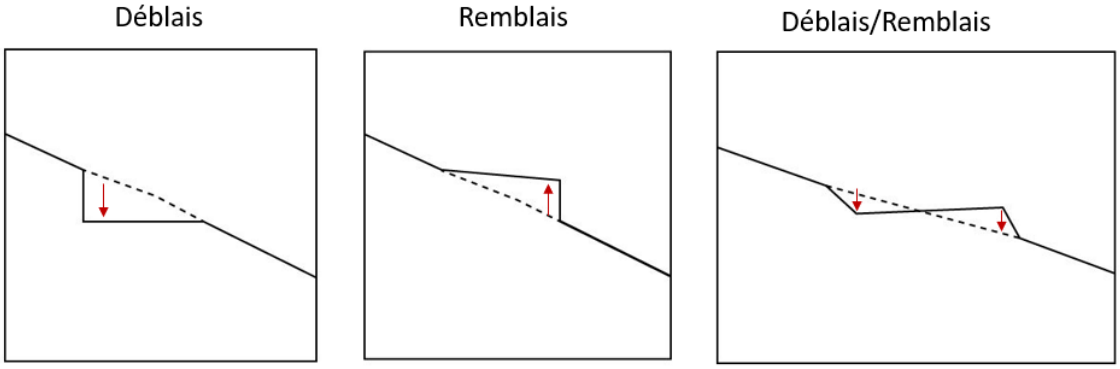
- D'être intégrés ou accolés à la construction principale.

Sont autorisés les exhaussements et affouillements du sol dès lors :

- Qu'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone,
- Que la hauteur de chaque déblai n'excède pas 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- Que la hauteur de chaque remblai n'excède pas 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- Que la pente résultante soit aménagée en pente douce pour retrouver le niveau du terrain naturel en limite parcellaire.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%, peuvent aussi être autorisés les exhaussements et affouillements du sol suivants :

- Déblai en limite parcellaire n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel,
- Remblai en limite parcellaire n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel,
- Succession de terrasses (en déblais ou en remblai), n'excédant pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, et d'une largeur minimale de 3 mètres,
- Dans le cas où, les déblais ou remblais, préalablement cités, nécessitent le maintien des terres par des murets, il est exigé que ces constructions soient transparentes à l'eau et ne modifie pas l'écoulement naturel des eaux.



ARTICLE UCP 1.4. – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour les opérations de de 2 à 4 logements, il est exigé la production d'au moins 30% de logements sociaux, et la surface de plancher affectée aux logements sociaux devra correspondre à au moins 30% de la surface de plancher totale à destination d'habitation de l'opération. Cette règle de mixité sociale sur l'unité foncière s'applique sur le long terme. Même en cas de division et de nouveau projet dans un deuxième temps, l'objectif de mixité sociale devra être respecté sur l'ensemble de l'unité foncière initiale, existante à la date d'approbation du PLU, avant division et devra prendre en compte l'ensemble des constructions.

Dans ces opérations, les logements sociaux peuvent correspondre à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, des Prêts Locatifs Social – PLS –, des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ou des Baux Réels et Solidaires – BRS.

Pour les opérations de 5 à 25 logements, il est exigé la production d'au moins 30% de logements sociaux, et la surface de plancher affectée aux logements sociaux devra correspondre à au moins 30% de la surface de plancher totale à destination d'habitation de l'opération. En fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Dans ces opérations, les logements sociaux doivent correspondre, à minima, pour :

- Au moins 70% à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI – ou à des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50,

  Dont au moins 30% à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50,

- Les 30% restants peuvent correspondre à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, des Prêts Locatifs Social – PLS –, des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ou des Baux Réels et Solidaires – BRS – en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur inférieur à partir de 0,50

Exemple de calcul pour une opération de 25 logements :

- 17 de logements libres maximum,
- 8 logements sociaux minimum dont :
  - Au moins 6 logements en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI ou en Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS
    > Dont au moins 2 logements en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI,
  - Les 2 logements restants pourront correspondre à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, des Prêts Locatifs Social – PLS –, des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ou des Baux Réels et Solidaires – BRS

Pour les opérations de plus de 25 logements, il est exigé, en plus de ce qui est imposé pour les opérations de 5 à 25 logements, la réalisation d'au moins 15 % du nombre total de logements de l'opération en Bail Réel Solidaire – BRS – ; en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Exemple de calcul pour une opération de 100 logements :

- 55 de logements libres maximum,
- 45 logements sociaux minimum, dont :
  - Au moins 21 logements en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI ou en Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS
    - Dont au moins 9 logements en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI,

- Les 9 logements restants pourront correspondre à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, des Prêts Locatifs Social – PLS –, des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ou des Baux Réels et Solidaires – BRS,
- Au moins 15 logements en Bail Réel Solidaire – BRS.

Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Nonobstant les articles 2.1 concernant l'implantation des constructions et 2.2, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conforme aux présentes règles pourront avoir la même implantation et le même aspect que la construction principale.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale et les constructions à énergie positive peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives au gabarit, dans la limite de 20%.

ARTICLE UCP 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous sont admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments régulièrement édifiés et préexistants à l'approbation du PLU ;
- Dans le cas d'extension des constructions existantes régulièrement édifiées et préexistantes à l'approbation du PLU dès lors que leur recul n'est pas diminué.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,50 mètres) ou les propriétés voisines,
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques

Pour les toutes les constructions :

Sauf indication précisée sur le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5,00 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques et des voies privées.

Pour les annexes et piscines :

Les annexes et les piscines doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 3,00 m.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions principales :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5,00 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions en limites séparatives est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction principale déjà existante en limite, dans la limite de la hauteur de la construction existante et si celle-ci ne comporte pas d'ouverture.

Pour les annexes :

Les annexes peuvent s'implanter entre 0 et 2 mètres par rapport aux limites séparatives à condition d'avoir une longueur maximale de 5,00 mètres et sur une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'égout.

Au-delà de 2 mètres de la limite séparative, les annexes doivent respecter un recul égal à (D = H/2 ≥ 2,00 mètres).

Pour les piscines :

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3,00 mètres des limites séparatives.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

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

Pour toutes les constructions (en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

Une distance d'au moins 10,00 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

En bordure des cours d'eau (canaux d'irrigation exclus), les nouvelles constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10,00 m par rapport aux berges, à l'exception de celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics dont la localisation correspond à une nécessité technique impérative, et des clôtures, qui devront avoir une transparence hydraulique, nonobstant les règles applicables à chaque zone.

Emprise au sol des constructions

Pour toutes les constructions (en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'emprise au sol est libre.

Hauteur des constructions

Pour toutes les constructions (en dehors des annexes et des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 9,00 mètres.

Lorsque la carte des aléas implique une rehausse du premier niveau de plancher, la hauteur maximale de la construction pourra être surélevée de la moitié de la hauteur prévue par la rehausse.

Pour les annexes (hors piscine) :

La hauteur de la construction se limite à une hauteur maximale de 2,50 mètres entre 0 et 2,00 mètres de la limite séparative. Au-delà de 2,00 mètres de la limite séparative, la construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport (L=H/2).

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. Pour les constructions, travaux ou ouvrages unidimensionnels de faible emprise au sol, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées (pylônes, silo, éoliennes…), la hauteur maximale en tout point de la construction est de 30 mètres.

Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur. Les extensions au faîtage ou à l'acrotère, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

ARTICLE UCP 2.2. – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Est considéré comme bâti environnant, les bâtis implantés sur les parcelles contiguës au site de projet et/ou donnant sur la même voie.

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Volume

Il sera recherché une simplicité de volume.

L'implantation des constructions principales doit être perpendiculaire ou parallèle aux lignes structurantes existantes (voie pour les terrains plats, courbe de niveau pour les terrains en pente).

Toiture

Les toitures devront être à 2 pans minimum. Les annexes accolées au bâtiment principal et les extensions qui pourront avoir des toitures monopente.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les débords de toitures doivent être proportionnés au volume de la construction sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative ou en limite d'emprise publique. La profondeur minimale des débords de toiture est de 0,50 mètre. Dans le cas d'adjonction de plusieurs volumes, la règle s'applique à chaque volume de la construction et les débords de toiture devront être harmonieux.

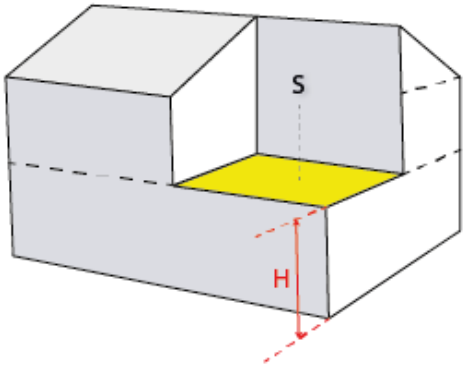
Pour les rénovations / réhabilitations, les débords de toitures devront être maintenus et prolongés dans la continuité de la façade.

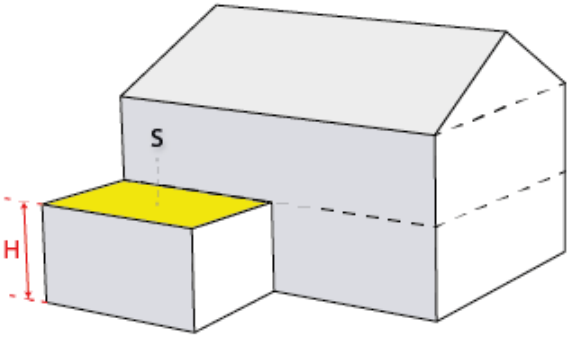
Pente de toiture

Les toits devront avoir une pente comprise entre 30% et 70% soit 16,5° à 35°.

Les toits plats sont autorisés uniquement sur une surface correspondant à un quart maximum de l'emprise au sol de la construction (Surface (S) = 1/4 de l'emprise au sol de la construction) aux conditions cumulatives suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'acrotère sauf pour des éléments de superstructure de faible emprise comme un ascenseur par exemple,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale,
- Être végétalisés, gravillonnés ou dallées. Les membranes d'étanchéité ne doivent pas rester apparentes.





Les toitures avec attiques sont admises nonobstant les dispositions ci-dessus, sous condition que les terrasses liées aux logements ne dépassent pas 50 % de l'emprise au sol de la construction.

Aspect extérieur des matériaux de la couverture et orientation du faîtage

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les nuances du clair au foncé de couleur rouge vieilli à l'exception du rouge vif. Les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

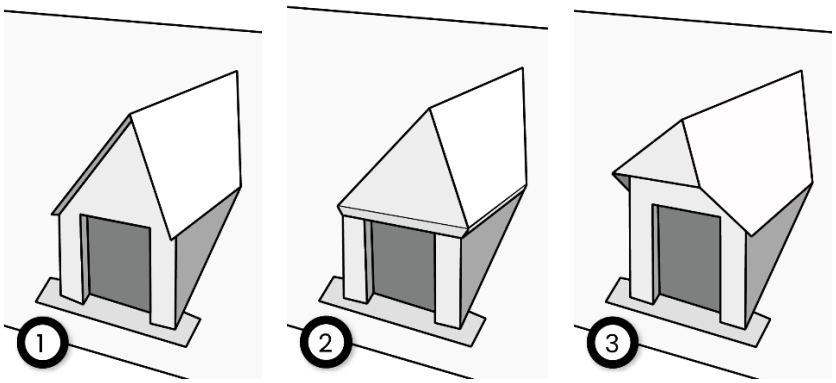
Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent.

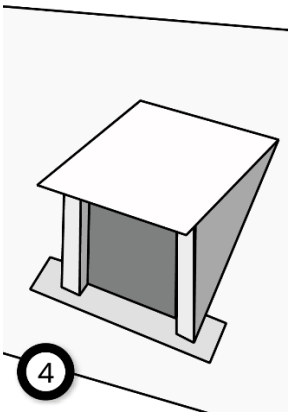
Les toitures devront être d'aspect tuile.

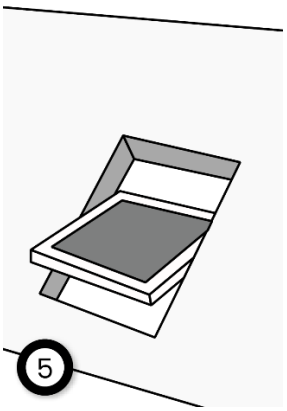
Le faîtage devra être dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Ouvertures de toit

Les ouvertures de toit suivantes sont autorisées :







1. Lucarne bâtière
2. Lucarne capucine
3. Lucarne à demi-croupe
4. Lucarne chien couché
5. Fenêtre de toit

L'agencement du toit devra garantir une harmonie (châssis de mêmes dimensions, alignement sur une même ligne horizontale, …).

Parements extérieurs et matériaux de façade

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre…) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Aspect général

Les serres, châssis et tunnels agricoles, pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, …) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

En cas de rénovation d'une construction existante, la teinte de façade initiale pourra être reprise.

En cas de bardage bois, outre les teintes figurant dans le nuancier, la teinte bois naturel est admise.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les teintes vives, foncées, banches pures, bleutées, noires et grises sont interdites.

Les teintes autorisées sont les teintes de beiges et ocres (*cf. nuancier de couleurs ci-dessous*).

Pour les façades principales :



Pour les volumes secondaires et les encadrements des ouvertures :



L'utilisation de deux couleurs différentes sur une même façade est interdite sauf dans le cas de changement de volumétrie, ou pour des extensions et annexes accolées. L'utilisation de plusieurs matériaux est recommandée ; ils pourront être de couleurs différentes.

Les finitions d'enduit de façade à grain fin (frotté fin ou taloché fin) sont imposées et les enduits rustiques à relief (texturés, projetés -écrasés…) sont interdits.

Pour les nouvelles constructions, les encadrements d'ouverture devront être d'une teinte différente ou d'un matériau différent que la façade sur une largeur comprise entre 15 et 25 cm. Ces encadrements doivent être uniformes sur l'ensemble de la construction (largeur et teinte/matériaux).

Pour les rénovations, extensions, annexes accolées, les encadrements d'ouverture devront être conservés et/ou poursuivis s'ils sont existants. Ils devront être uniformes sur l'ensemble de la construction.

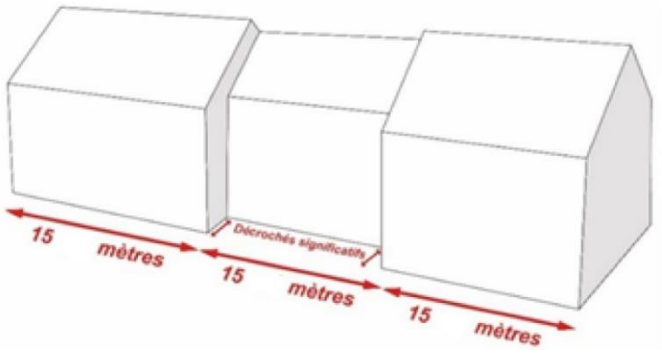
Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, caissons d'aérothermie, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public.

Les façades végétalisées sont autorisées et recommandées.

Décrochés de façade

Des décrochés de façade d'une profondeur minimale de 1,00 mètre sont imposés tous les 15,00 mètres de linéaires de façade conformément au schéma ci-dessous. La toiture doit suivre les décrochés de façade et présenter une différence d'au moins 1,00 mètre. De plus, la longueur des linéaires de façade conformément au schéma ci-dessous devront avoir une longueur inférieure ou égale à 45,00 mètres.



Menuiseries, gouttières et balcons

Les volets roulants sont tolérés sans débord par rapport à la façade. En rénovation, lorsque les volets battants existent, ils doivent être conservés.

Les volets doivent avoir le même aspect et la même teinte sur l'ensemble de la construction.

La teinte noire est interdite sur les menuiseries.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle soit :

- De la façade,
- De la toiture,
- Des menuiseries.

Un ordonnancement des ouvertures sur la façade doit être présenté, soit verticalement, soit horizontalement, sauf, dans le cas d'une modification d'une construction existante démontrant une impossibilité technique dûment justifiée.

Les balcons doivent présentés un aspect semi-occultant proposant un matériau plein à au moins 50%. L'aspect transparent opaque est interdit.

Bandeaux de toit

Les bandeaux de toit ne doivent pas avoir de teinte vives et doivent être en harmonie avec la façade.

Clôtures

Il sera recherché une harmonie dans toute la zone. La clôture sera d'une hauteur maximale de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et sera constituée soit :

- De haies végétales d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique doublées ou non de grillage. Les espèces exotiques et non locales sont interdites. Elles devront être plantées avant la livraison de l'opération.
- De murs ou murs bahut (enduit fin, lissé, ton naturel présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale) d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, pouvant être surmonté d'une barrière d'aspect bois ou d'une grille de couleur grise.
- D'une barrière d'aspect bois ou d'une grille de couleur grise.

Les clôtures en gabions sont admises, sous condition d'une hauteur limitée aux soubassements (mur de 0,80 mètre). Les murs pleins en gabions sont interdits.

Sont interdits :

- Les bâches occultantes,
- Les imitations de matériaux,
- Les grillages non doublés d'une haie,
- L'emploi à nu de matériaux fait pour être recouvert (clôtures et constructions en générales).

Aucun dispositif de clôtures ne peut gêner la visibilité de l'insertion à la voirie.

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

Les clôtures devront être perméables à l'écoulement naturel de l'eau et permettre le passage de la petite faune. Les soubassements des murs et murs bahut devront être réalisés en assurant la suppression d'un bloc de parpaing tous les mètres. Les grillages devront assurer un maillage en partie basse, contre le terrain fini, répondant à une amplitude de 0,20 m par 0,20 m.

Dispositions diverses

Les coffrets E.D.F.- G.D.F. ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Architecture durable

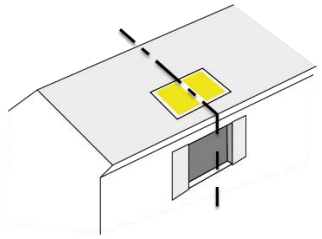
Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

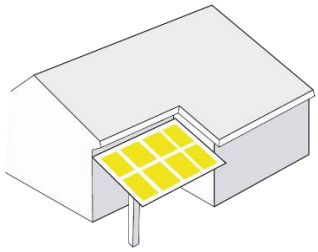
Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Pour les toitures plates, les effets de superstructures sont interdits au-delà de la limite haute de l'acrotère.
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m² et une hauteur maximale de 1,50 mètre. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée. Ces installations ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

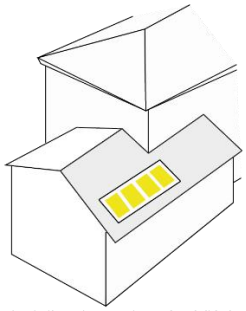
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



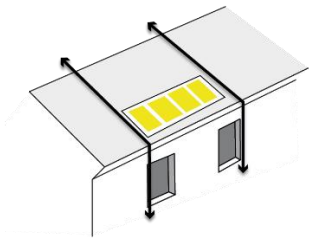
> *Alignement avec ouverture de façade*



> *Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)*



> *Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire*



> *Implantation horizontale. Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.*

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions est autorisée dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique ou les propriétés voisines.

Les brise-soleils ajourés et les casquettes ajourées sont autorisés.

ARTICLE UCP 2.3. - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations :

Les espaces non bâtis, et non concernés par des aires de stationnement devront être traitées en espace d'agrément paysager intégrant des plantations (arbres de hautes tiges et arbustes) d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Lorsqu'une bande de recul est imposée par le règlement, elle doit être essentiellement destinée à un espace paysager, de préférence planté.

La plantation d'un arbre de haute tige à feuille caduque est obligatoire par tranche de 300 m² d'espace de pleine terre. Ces plantations devront être prévues avant livraison de l'opération.

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Les arbres de haute tige abattus par nécessité seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.

Au sein de l'unité foncière :

Au minimum 60 % de l'unité foncière doit être maintenue en espace vert de pleine terre non imperméabilisée.

ARTICLE UCP 2.4. – STATIONNEMENT

Stationnement de véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, …), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Habitation

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation :

Au moins, une place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.

Dans le cadre de la construction de logements collectifs comprenant 5 logements ou plus il est exigé la création de places de stationnement dans un parking couvert (en rez-de-chaussée ou en sous-sol). Ces places ne devront pas être closes et constituer des boxs ouverts.

De plus, dans les opérations comprenant 5 logements ou plus, il doit être prévu, une aire de stationnement visiteur banalisée, à raison de 180 m² de surface de plancher entamée. Ces places de stationnement devront être réalisées dans les espaces communs, ou en tout état de cause être accessibles à tous. Ces places de stationnements seront réalisées avec des dalles alvéolées plantées.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :

Une place de stationnement par logement.

Pour les aménagements, extensions ou surélévations à destination d'habitation :

La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée.

En cas de réhabilitation ou changement de destination des constructions existantes régulièrement édifiées sans augmentation du volume, les places de stationnement existantes devront être conservées, et la création d'une place de stationnement est imposée s'il n'en existe pas.

Activités de service avec l'accueil d'une clientèle :

Une place pour 100 m² de surface de plancher et pour 50 m² de surface de vente. La règle la plus contraignante s'applique.

Hôtels et autres hébergements touristiques :

Une place et demi pour 2 chambres.

Bureau :

Une place pour 25m² de surface de plancher entamée.

Stationnement des véhicules électriques

Lorsque le nombre de places de stationnement à créer est supérieur à 4 places, au moins une place par tranche de 4 places est équipée pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, pour les destinations de construction à usage d'habitation.

Stationnement des vélos

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Logement :

Un espace clos composé d'au moins une place par logement.

Hébergement :

Pour les opérations nouvelles de plus de 10 hébergements, une place par tranche de 10 hébergements créés.

Bureau :

Pour toute nouvelle construction, une place pour 25 m² de surface de plancher entamée.

Section 3 – Équipements et réseaux

ARTICLE UCP 3.1. – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Création d'accès sur la voie publique :

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée. Une unité foncière compte un seul accès pour la desserte motorisée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et le passage des véhicules de ramassage des déchets. Un cône de visibilité de part et d'autre de la voie d'accès doit être maintenu sans obstacle visuel (clôture, haie, arbre), afin d'assurer la sécurité des sorties sur la voie publique.

L'ouverture des portails et portillons ne pourra pas s'effectuer à l'extérieur de la propriété. Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser le revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné depuis la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond inférieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de prendre les mesures nécessaires afin de canaliser les eaux de ruissellement en provenance de la chaussée, et de les diriger vers le dispositif de gestion des eaux pluviales.

Cette règle s'applique y compris lorsque la nouvelle construction emprunte un chemin d'accès existant qui ne respecte pas cette réglementation.

En cas de passage sur l'emprise d'un canal, le busage, la construction d'une passerelle ou d'un pont sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire, après avis de la collectivité ou du gestionnaire du canal.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué ; l'accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, répondre aux exigences de la protection civile, aux besoins de déneigement, et au passage des véhicules de ramassage des déchets

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

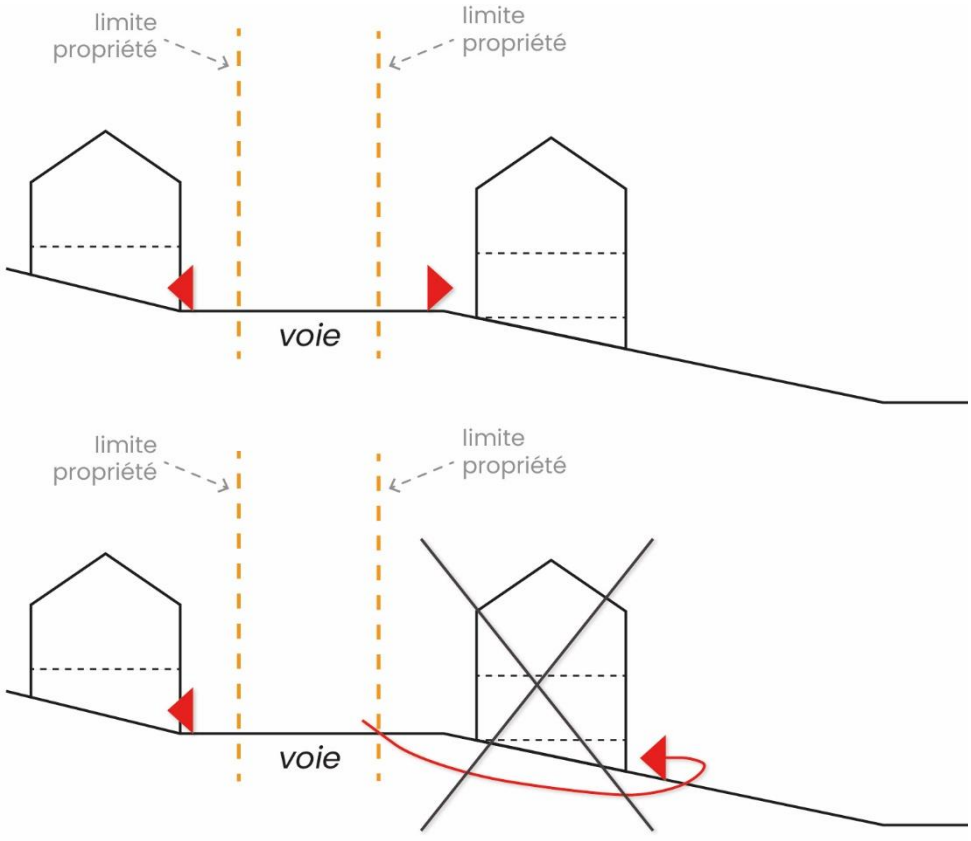
Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

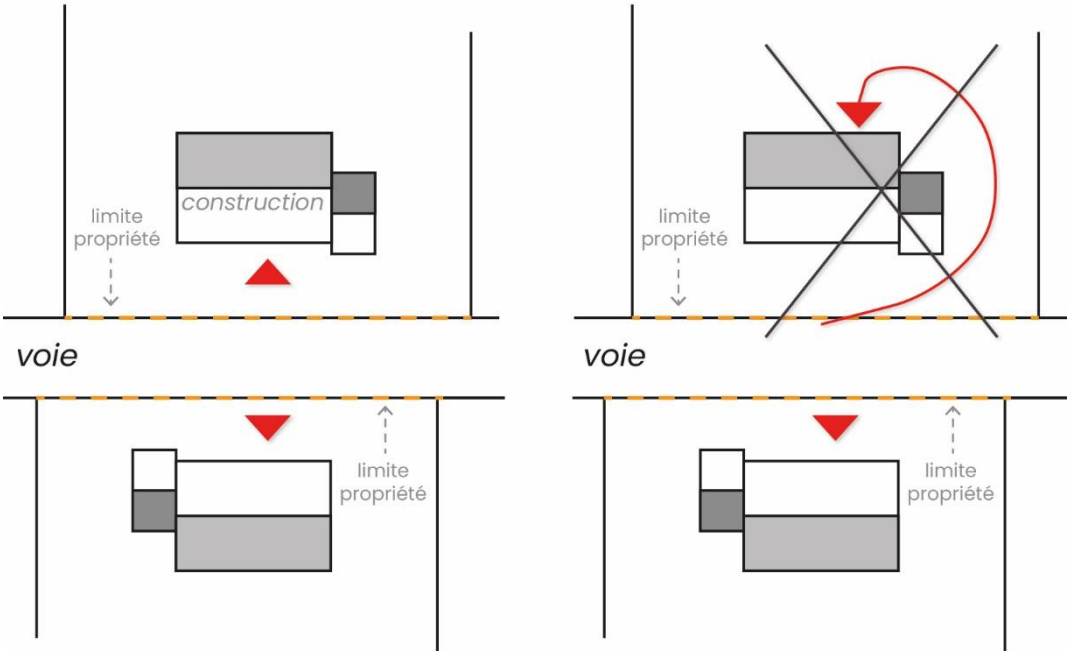
L'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Dans le cas d'un terrain en pente, l'accès des véhicules à la construction ou aux aires de stationnement doit être prévu au plus proche de l'accès à la parcelle et présenté le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement…).

La pente d'une nouvelle voie d'accès doit être inférieure à 15%.

La création de nouvelles voies ne doit pas déstabiliser les voies, constructions et terrains.

La création de nouvelles voies ne doit pas impacter le libre écoulement des eaux pluviales.





ARTICLE UCP 3.2. – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Les infrastructures créées devront être compatibles avec les caractéristiques du réseau sur lequel elles doivent se raccorder et être en conformité avec le règlement du service de l'eau.

Assainissement des eaux usées

En zonage d'assainissement collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement collectif, toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

En zonage d'assainissement non collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement autonome, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU).

Les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.

Eaux usées non domestiques

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un prétraitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord du service gestionnaire du réseau.

Gestion des eaux pluviales

Le pétitionnaire doit 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 gérer les eaux pluviales de son projet sur son assiette foncière, préférentiellement par infiltration si la nature du terrain le permet (perméabilité, aléas naturels...),

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 d'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 maitrise 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 avec les recevoir (autorisation du gestionnaire à obtenir).
- Les ouvrages devront respecter et être dimensionnés selon le règlement Eaux Pluviales en vigueur 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.

Eaux usées des piscines et bassins

La vidange des eaux de piscine d'un bassin ne pourra être effectuée que dans les conditions suivantes :

- En cas de rejet vers le réseau public (Eaux Pluviales) : débit de rejet maximum de 10 l/s, sous réserve d'autorisation par le gestionnaire du réseau. Ce débit pourra être réduit si le gestionnaire estime que son réseau ne peut pas le supporter. Dans le cas d'un rejet en infiltration, le niveau de saturation du puits perdu ou de la tranchée devra être surveillé. Le débit sera réduit en cas de saturation du dispositif ;

- Les eaux ne devront pas être traitées (chlore, brome...) dans les 15 jours précédant la vidange. A défaut, le désinfectant devra être neutralisé préalablement à la vidange ;
- Les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille ;
- La vidange ne devra se faire qu'en période sèche. Elle devra être interrompue en cas de forte pluie.

Seules les eaux de vidange de la piscine seront acceptées dans le réseau d'eau pluviale. Les eaux de nettoyage du bassin, de recyclage et de lavage des filtres devront impérativement être rejetées vers le réseau d'eaux usées public, si la parcelle est desservie. À l'inverse, celles-ci ne pourront être dirigées dans la filière d'assainissement individuel.

Réseaux électriques

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

De plus, les dispositions générales et les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB et HTA du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité.

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

L'éclairage extérieur

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

Il convient de se référer à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (version consolidée au 26 février 2020) pour connaître le détail de la réglementation applicable à l'éclairage extérieur.

Antennes et autres dispositions diverses

Sur les bâtiments de plus de trois logements, lorsque la pose d'une antenne de télévision est envisagée, il est recommandé que l'antenne soit mutualisée et localisée en toiture. Les antennes (paraboliques ou non) seront limitées à une par immeuble et devront être les plus discrètes possibles.

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles, ou masquées par un rideau de verdure.

Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public, et seront installés à moins de 2 m de hauteur. Ils devront respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites de terrains accueillant une construction à usage d'habitation. Un caisson insonorisant est préconisé autour de ces dispositifs.

Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur).

Défense incendie

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

Opérations d'urbanisme :

L'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité.

Constructions à risque d'incendie particulier :

L'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément du service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur peut être utilement consulté.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions principales doivent disposer des fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de télécommunication numérique. En cas d'absence de celui-ci, les constructions devront prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de communication numérique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD (voiries et réseaux divers) suivants :

- Enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- Installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- Création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les raccordements aux infrastructures numériques et aux réseaux de communications numériques seront obligatoirement enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UDS

CARACTÈRE AUX ZONES Uds

La zone Uds, correspond aux extensions pavillonnaires stricte du plateau en pente, des coteaux et des hameaux. Il s'agit d'une zone de mixité fonctionnelle avec dominante résidentielle.

La partie n°1 relative aux dispositions générales s'applique à la zone Uds.

La partie n°3 relative au patrimoine à préserver ou mettre en valeur s'applique à la zone Uds.

La partie n°4 relative au règlement des risques de la carte des aléas s'applique à la zone Uds.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU, notamment les dispositions de la carte des aléas ou le Plan de prévention des risques d'inondation de la Morge.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité

ARTICLE UDS 1.1. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISES

Seules sont autorisées, sans condition, les destinations de constructions précisées dans l'article 7 (destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU) des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites à l'article Uds 1.2 ou soumises à condition à l'article Uds 1.3.

ARTICLE UDS 1.2. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants sont interdits :

- Exploitation agricole et forestière,
- Habitation (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uds 1.3)
- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uds 1.3)
- Commerces de gros,
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uds 1.3),
- Cinéma,

- Hôtels (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uds 1.3),
- Autres hébergements touristiques (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uds 1.3),
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uds 1.3),
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uds 1.3),
- Salles d'art et spectacles (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uds 1.3),
- Équipements sportifs,
- Lieux de culte ;
- Autres équipements recevant du public (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uds 1.3),
- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureaux (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uds 1.3),
- Cuisine dédiée à la vente en ligne,
- Centre de congrès et d'exposition.

Sont interdits les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace public, hors bois de chauffage et compost.

ARTICLE UDS 1.3. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Pour les constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à destination et sous-destination d'habitation, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et spectacles, autres équipements recevant du public et bureaux sont autorisées :

- Des extensions aux constructions existantes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU et dans la limite de 50,00 m² d'emprise au sol supplémentaire.
- Une annexe supplémentaire, dans la limite de 20,00 m² d'emprise au sol créée, et ce une seule fois depuis l'approbation du PLU.
- La réalisation d'une piscine de moins de 50,00 m² d'emprise au sol ce une seule fois depuis l'approbation du PLU.
- Le changement de destination est autorisé entre les destinations et sous destinations autorisées dans la zone.

Pour les constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à sous-destination agricole sont autorisées :

- Des extensions aux constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU.
- Une annexe supplémentaire, dans la limite de 20,00 m² d'emprise au sol créée, et ce une seule fois depuis l'approbation du PLU.

Les constructions précédemment autorisées et relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition

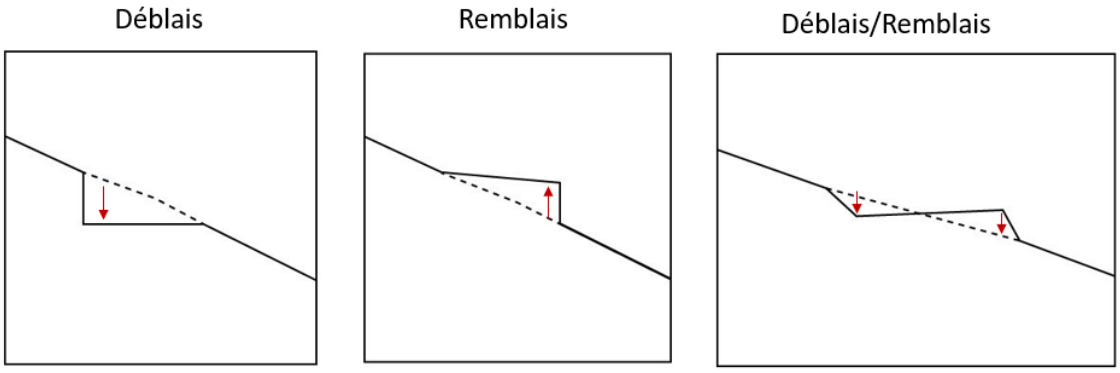
- Qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone,
- Qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

Sont autorisés les exhaussements et affouillements du sol dès lors :

- Qu'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone,
- Que la hauteur de chaque déblai n'excède pas 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- Que la hauteur de chaque remblai n'excède pas 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- Que la pente résultante soit aménagée en pente douce pour retrouver le niveau du terrain naturel en limite parcellaire.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%, peuvent aussi être autorisés les exhaussements et affouillements du sol suivants :

- Déblai en limite parcellaire n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel,
- Remblai en limite parcellaire n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel,
- Succession de terrasses (en déblais ou en remblai), n'excédant pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, et d'une largeur minimale de 3 mètres,
- Dans le cas où, les déblais ou remblais, préalablement cités, nécessitent le maintien des terres par des murets, il est exigé que ces constructions soient transparentes à l'eau et ne modifie pas l'écoulement naturel des eaux.



ARTICLE UDS 1.4. – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objets

Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Nonobstant les articles 2.1 concernant l'implantation des constructions et 2.2, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conforme aux présentes règles pourront avoir la même implantation et le même aspect que la construction principale.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale et les constructions à énergie positive peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives au gabarit, dans la limite de 20%.

ARTICLE UDS 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous sont admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments régulièrement édifiés et préexistants à l'approbation du PLU ;
- Dans le cas d'extension des constructions existantes régulièrement édifiées et préexistantes à l'approbation du PLU dès lors que leur recul n'est pas diminué.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,50 mètres) ou les propriétés voisines,
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques

Pour les toutes les constructions :

Sauf indication précisée sur le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5,00 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques et des voies privées.

Pour les annexes et piscines :

Les annexes et les piscines doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5,00 m.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions principales :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5,00 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions en limites séparatives est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction principale déjà existante en limite, dans la limite de la hauteur de la construction existante et si celle-ci ne comporte pas d'ouverture.

Pour les annexes :

Les annexes peuvent s'implanter entre 0 et 2 mètres par rapport aux limites séparatives à condition d'avoir une longueur maximale de 5,00 mètres et sur une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'égout.

Au-delà de 2 mètres de la limite séparative, les annexes doivent respecter un recul égal à ($D = H/2 \geq 2{,}00$ mètres).

Pour les piscines :

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5,00 mètres des limites séparatives.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

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

Pour toutes les constructions (en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

Une distance d'au moins 10,00 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

En bordure des cours d'eau (canaux d'irrigation exclus), les nouvelles constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10,00 m par rapport aux berges, à l'exception de celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics dont la localisation correspond à une nécessité technique impérative, et des clôtures, qui devront avoir une transparence hydraulique, nonobstant les règles applicables à chaque zone.

Emprise au sol des constructions

Pour toutes les constructions (en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne peut excéder 20% de la superficie de la propriété.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'emprise au sol est libre.

Hauteur des constructions

Dispositions générales

Pour toutes les constructions (en dehors des annexes et des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 7,00 mètres.

Pour les annexes (hors piscine) :

La hauteur de la construction se limite à une hauteur maximale de 2,50 mètres entre 0 et 2,00 mètres de la limite séparative. Au-delà de 2,00 mètres de la limite séparative, la construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport (L=H/2).

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. Pour les constructions, travaux ou ouvrages unidimensionnels de faible emprise au sol, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées (pylônes, silo, éoliennes…), la hauteur maximale en tout point de la construction est de 30 mètres.

Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur. Les extensions au faîtage ou à l'acrotère, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

Lorsque la carte des aléas implique une rehausse du premier niveau de plancher, la hauteur maximale de la construction pourra être surélevée de la moitié de la hauteur prévue par la rehausse.

ARTICLE UDS 2.2. – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Est considéré comme bâti environnant, les bâtis implantés sur les parcelles contiguës au site de projet et/ou donnant sur la même voie.

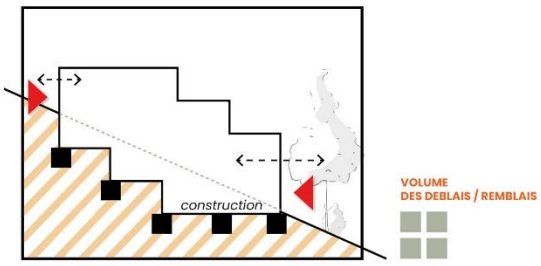
Conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Topographie

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçus de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel (*cf. schéma ci-après*).

Implantation recommandée / privilégiée :

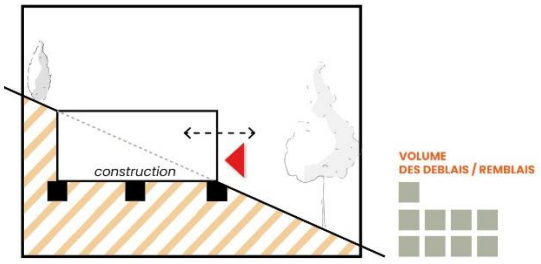
ACCOMPAGNER LA PENTE
en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison



AVANTAGES
- respect du terrain naturel
- volume des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues
- accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES
- circulation intérieure
- volumétrie éventuelle
- technicité

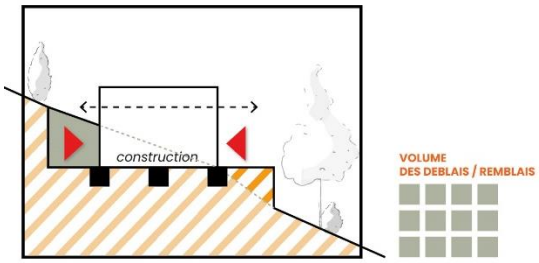
S'ENCASTRER
s'enterrer, remblais et déblais



AVANTAGES
- respect du terrain naturel
- impact visuel faible / volumétrie
- isolation thermique / exposition au vent
- l'espace du toit peut être utilisable (penser sécurité / accessibilité)
- intimité éventuelle

CONTRAINTES
- volume des déblais et remblais
- accès direct limité / accès terrain plus complexe
- ouverture et cadrage limité des vues / orientations

DEPLACER LE TERRAIN
poser à plat sur un terrassement



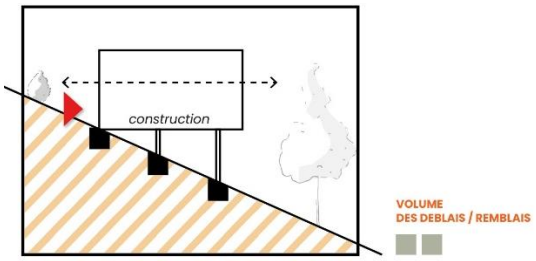
AVANTAGES
- accès direct et accessibilité au terrain
- ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes

CONTRAINTES
- non respect du terrain naturel
- impact visuel / volumétrie du terrain remanié
- volume important des déblais et remblais
- création d'ouvrage de soutènement / instabilité des talus et remblais

Sauf cas exceptionnel, cette solution n'est pas à retenir. Elle accompagne souvent la construction de maisons non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'enrochements ou de murs de soutènement de grande hauteur, pour la stabilisation des talus, ce qui dénature le paysage.

Implantation acceptée si les solutions précédentes ne peuvent être mises en œuvre :

SE SURELEVER DU SOL
en porte-à-faux ou perché sur des pilotis



AVANTAGES
- respect du terrain naturel / impact minimum
- volume faible des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues / vue traversante
- espace résiduel utilisable
- adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

CONTRAINTES
- accès direct limité / accès au terrain plus complexe
- technicité ou coût éventuel du système porteur
- exposition au vent
- volumétrie éventuelle

Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage (c'est-à-dire au plus près du niveau de voie de desserte). Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. La terre déplacée pour la réalisation de la construction devra être conservée sur le terrain du projet.

Volume

Il sera recherché une simplicité de volume.

L'implantation des constructions principales doit être perpendiculaire ou parallèle aux lignes structurantes existantes (voie pour les terrains plats, courbe de niveau pour les terrains en pente).

Toiture

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les toitures devront être à 2 pans minimum. Les annexes accolées au bâtiment principal et les extensions qui pourront avoir des toitures monopente.

Les débords de toitures doivent être proportionnés au volume de la construction sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative ou en limite d'emprise publique. La profondeur minimale des débords de toiture est de 0,50 mètre. Dans le cas d'adjonction de plusieurs volumes, la règle s'applique à chaque volume de la construction et les débords de toiture devront être harmonieux.

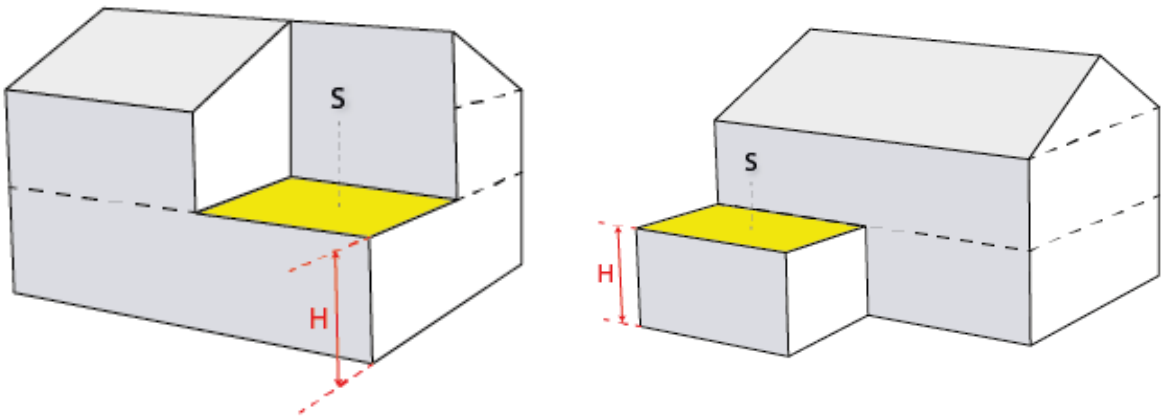
Pour les rénovations / réhabilitations, les débords de toitures devront être maintenus et prolongés dans la continuité de la façade.

Pente de toiture

Les toits devront avoir une pente comprise entre 30% et 70% soit 16,5° à 35°.

Les toits plats sont autorisés uniquement sur une surface correspondant à un quart maximum de l'emprise au sol de la construction (Surface (S) = 1/4 de l'emprise au sol de la construction) aux conditions cumulatives suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'acrotère sauf pour des éléments de superstructure de faible emprise comme un ascenseur par exemple,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale,
- Être végétalisés, gravillonnés ou dallées. Les membranes d'étanchéité ne doivent pas rester apparentes.



Les toitures avec attiques sont admises nonobstant les dispositions ci-dessus, sous condition que les terrasses liées aux logements ne dépassent pas 50 % de l'emprise au sol de la construction.

Aspect extérieur des matériaux de la couverture et orientation du faîtage

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les nuances du clair au foncé de couleur rouge vieilli à l'exception du rouge vif. Les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

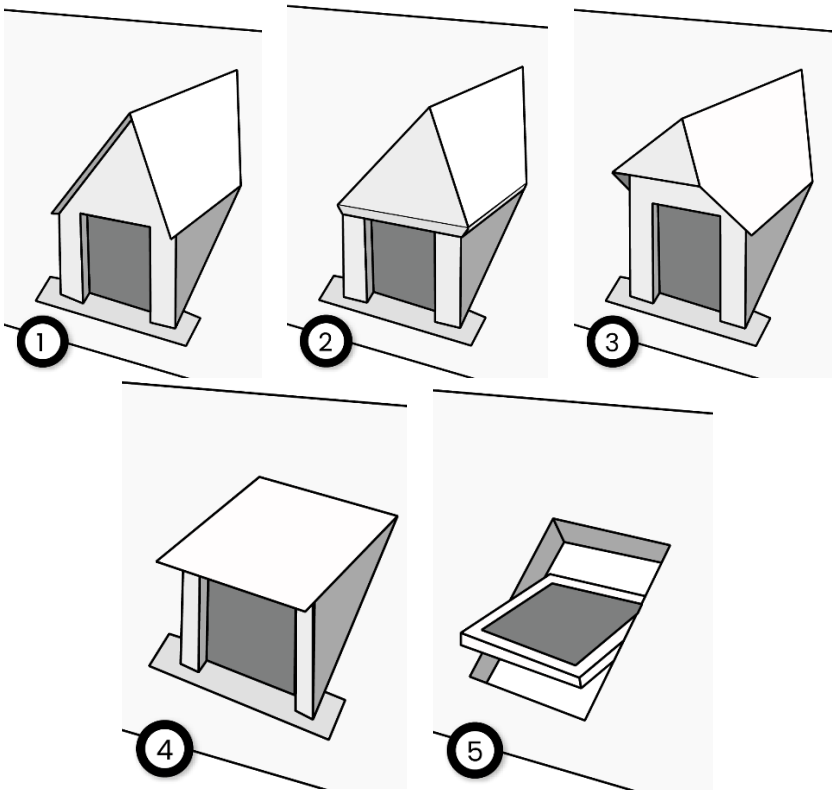
Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent.

Les toitures devront être d'aspect tuile.

Le faîtage devra être dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Ouvertures de toit

Les ouvertures de toit suivantes sont autorisées :



1. Lucarne bâtière
2. Lucarne capucine
3. Lucarne à demi-croupe
4. Lucarne chien couché
5. Fenêtre de toit

L'agencement du toit devra garantir une harmonie (châssis de mêmes dimensions, alignement sur une même ligne horizontale, …).

Parements extérieurs et matériaux de façade

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre…) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Aspect général

Les serres, châssis et tunnels agricoles, pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, …) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

En cas de rénovation d'une construction existante, la teinte de façade initiale pourra être reprise.

En cas de bardage bois, outre les teintes figurant dans le nuancier, la teinte bois naturel est admise.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les teintes vives, foncées, banches pures, bleutées, noires et grises sont interdites.

Les teintes autorisées sont les teintes de beiges et ocres (*cf. nuancier de couleurs ci-dessous*).

<u>Pour les façades principales :</u>



<u>Pour les volumes secondaires et les encadrements des ouvertures :</u>



L'utilisation de deux couleurs différentes sur une même façade est interdite sauf dans le cas de changement de volumétrie, ou pour des extensions et annexes accolées. L'utilisation de plusieurs matériaux est recommandée ; ils pourront être de couleurs différentes.

Les finitions d'enduit de façade à grain fin (frotté fin ou taloché fin) sont imposées et les enduits rustiques à relief (texturés, projetés -écrasés…) sont interdits.

Pour les nouvelles constructions, les encadrements d'ouverture devront être d'une teinte différente ou d'un matériau différent que la façade sur une largeur comprise entre 15 et 25 cm. Ces encadrements doivent être uniformes sur l'ensemble de la construction (largeur et teinte/matériaux).

Pour les rénovations, extensions, annexes accolées, les encadrements d'ouverture devront être conservés et/ou poursuivis s'ils sont existants. Ils devront être uniformes sur l'ensemble de la construction.

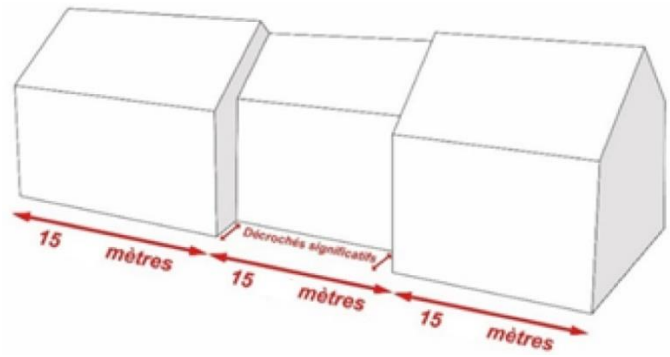
Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, caissons d'aérothermie, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public.

Les façades végétalisées sont autorisées et recommandées.

Décrochés de façade

Des décrochés de façade d'une profondeur minimale de 1,00 mètre sont imposés tous les 15,00 mètres de linéaires de façade conformément au schéma ci-dessous. La toiture doit suivre les décrochés de façade et présenter une différence d'au moins 1,00 mètre. De plus, la longueur des linéaires de façade conformément au schéma ci-dessous devront avoir une longueur inférieure ou égale à 45,00 mètres.



Menuiseries, gouttières et balcons

Les volets roulants sont tolérés sans débord par rapport à la façade. En rénovation, lorsque les volets battants existent, ils doivent être conservés.

Les volets doivent avoir le même aspect et la même teinte sur l'ensemble de la construction.

La teinte noire est interdite sur les menuiseries.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle soit :

- De la façade,
- De la toiture,
- Des menuiseries.

Un ordonnancement des ouvertures sur la façade doit être présenté, soit verticalement, soit horizontalement, sauf, dans le cas d'une modification d'une construction existante démontrant une impossibilité technique dûment justifiée.

Les balcons doivent présentés un aspect semi-occultant proposant un matériau plein à au moins 50%. L'aspect transparent opaque est interdit.

Bandeaux de toit

Les bandeaux de toit ne doivent pas avoir de teinte vives et doivent être en harmonie avec la façade.

Clôtures

Il sera recherché une harmonie dans toute la zone. La clôture sera d'une hauteur maximale de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et sera constituée soit :

- De haies végétales d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique doublées ou non de grillage. Les espèces exotiques et non locales sont interdites. Elles devront être plantées avant la livraison de l'opération.
- De murs ou murs bahut (enduit fin, lissé, ton naturel présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale) d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, pouvant être surmonté d'une barrière d'aspect bois ou d'une grille de couleur grise.
- D'une barrière d'aspect bois ou d'une grille de couleur grise.

Les clôtures en gabions sont admises, sous condition d'une hauteur limitée aux soubassements (mur de 0,80 mètre). Les murs pleins en gabions sont interdits.

Sont interdits :

- Les bâches occultantes,
- Les imitations de matériaux,
- Les grillages non doublés d'une haie,
- L'emploi à nu de matériaux fait pour être recouvert (clôtures et constructions en générales).

Aucun dispositif de clôtures ne peut gêner la visibilité de l'insertion à la voirie.

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

Les clôtures devront être perméables à l'écoulement naturel de l'eau et permettre le passage de la petite faune. Les soubassements des murs et murs bahut devront être réalisés en assurant la suppression d'un bloc de parpaing tous les mètres. Les grillages devront assurer un maillage en partie basse, contre le terrain fini, répondant à une amplitude de 0,20 m par 0,20 m.

Dispositions diverses

Les coffrets E.D.F.- G.D.F. ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Architecture durable

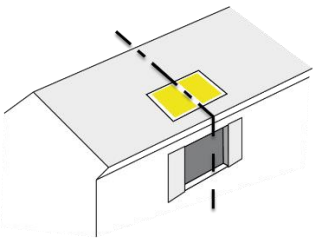
Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

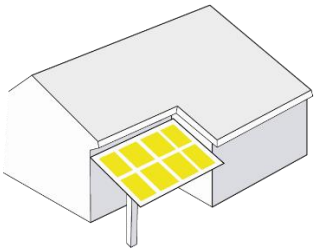
Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Pour les toitures plates, les effets de superstructures sont interdits au-delà de la limite haute de l'acrotère.
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m² et une hauteur maximale de 1,50 mètre. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée. Ces installations ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

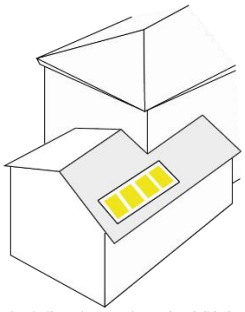
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



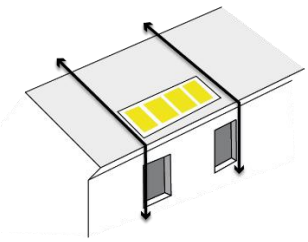
> *Alignement avec ouverture de façade*



> *Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)*



> *Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire*



> *Implantation horizontale. Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.*

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions est autorisée dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique ou les propriétés voisines.

Les brise-soleils ajourés et les casquettes ajourées sont autorisés.

ARTICLE UDS 2.3. - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations :

Les espaces non bâtis, et non concernés par des aires de stationnement devront être traitées en espace d'agrément paysager intégrant des plantations (arbres de hautes tiges et arbustes) d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Lorsqu'une bande de recul est imposée par le règlement, elle doit être essentiellement destinée à un espace paysager, de préférence planté.

La plantation d'un arbre de haute tige à feuille caduque est obligatoire par tranche de 300 m² d'espace de pleine terre. Ces plantations devront être prévues avant livraison de l'opération.

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Les arbres de haute tige abattus par nécessité seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.

Au sein de l'unité foncière :

Au minimum 75 % de l'unité foncière doit être maintenue en espace vert de pleine terre non imperméabilisée.

ARTICLE UDS 2.4. – STATIONNEMENT

Stationnement de véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, …), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Habitation

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation :

Une place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.

Dans les lotissements ou opérations groupées comprenant 2 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, 1 aire de stationnement visiteur banalisée, à raison de 0,5 place par logements. Ces places de stationnement devront être réalisées dans les espaces communs, ou en tout état de cause être accessibles à tous, et situées à l'embranchement entre la voie privée et la voie publique.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :

Une place de stationnement par logement.

Pour les aménagements, extensions ou surélévations à destination d'habitation :

La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée.

En cas de réhabilitation ou changement de destination des constructions existantes régulièrement édifiées sans augmentation du volume, les places de stationnement existantes devront être conservées, et la création d'une place de stationnement est imposée s'il n'en existe pas.

Activités de service avec l'accueil d'une clientèle – Cinéma :

Une place pour 100 m² de surface de plancher et pour 50 m² de surface de vente. La règle la plus contraignante s'applique.

Restauration, hôtels et autres hébergements touristiques :

- Une place pour 20 m² de salle de restaurant entamée,
- 1,5 place pour 2 chambres.

Les règles ne sont pas cumulatives, la règle la plus contraignante s'applique.

Bureau :

Une place pour 25m² de surface de plancher entamée.

Stationnement des véhicules électriques

Lorsque le nombre de places de stationnement à créer est supérieur à 4 places, au moins une place par tranche de 4 places est équipée pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, pour les destinations de construction à usage d'habitation.

Stationnement des vélos

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Logement :

Un espace clos composé d'au moins une place par logement.

Hébergement :

Pour les opérations nouvelles de plus de 10 hébergements, une place par tranche de 10 hébergements créés.

Bureau :

Pour toute nouvelle construction, une place pour 25 m² de surface de plancher entamée.

Section 3 – Équipements et réseaux

ARTICLE UDS 3.1. – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Création d'accès sur la voie publique :

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée. Une unité foncière compte un seul accès pour la desserte motorisée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et le passage des véhicules de ramassage des déchets. Un cône de visibilité de part et d'autre de la voie d'accès doit être maintenu sans obstacle visuel (clôture, haie, arbre), afin d'assurer la sécurité des sorties sur la voie publique.

L'ouverture des portails et portillons ne pourra pas s'effectuer à l'extérieur de la propriété. Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser le revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné depuis la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond inférieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de prendre les mesures nécessaires afin de canaliser les eaux de ruissellement en provenance de la chaussée, et de les diriger vers le dispositif de gestion des eaux pluviales.

Cette règle s'applique y compris lorsque la nouvelle construction emprunte un chemin d'accès existant qui ne respecte pas cette réglementation.

En cas de passage sur l'emprise d'un canal, le busage, la construction d'une passerelle ou d'un pont sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire, après avis de la collectivité ou du gestionnaire du canal.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué ; l'accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, répondre aux exigences de la protection civile, aux besoins de déneigement, et au passage des véhicules de ramassage des déchets

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

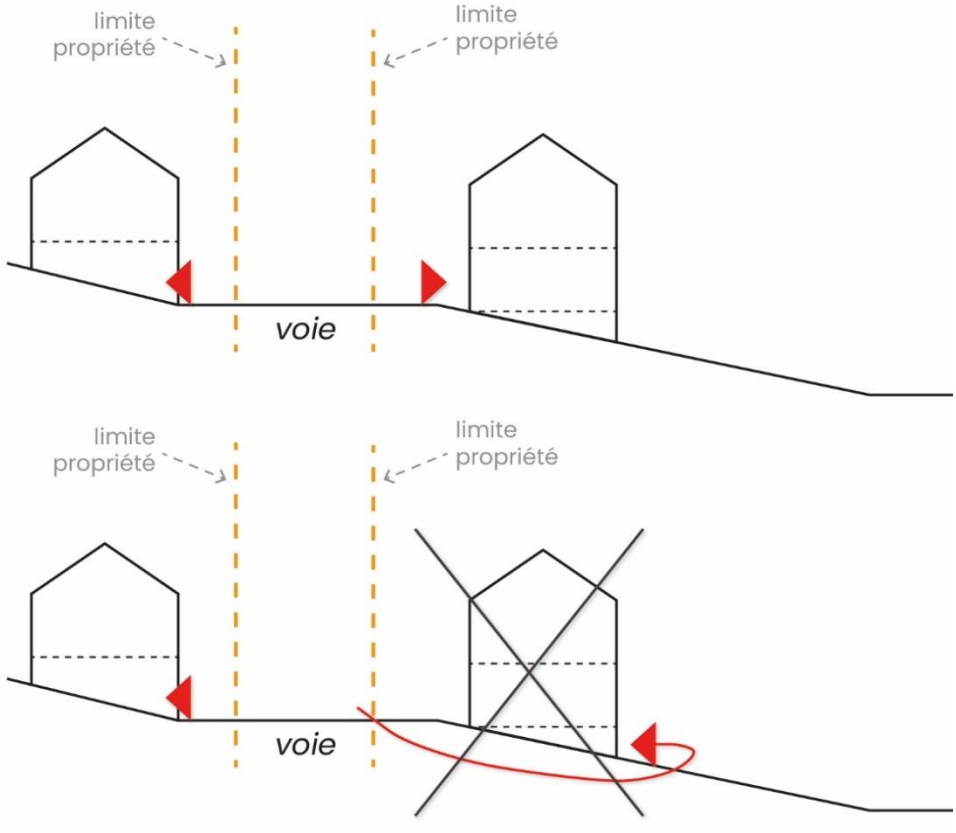
Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

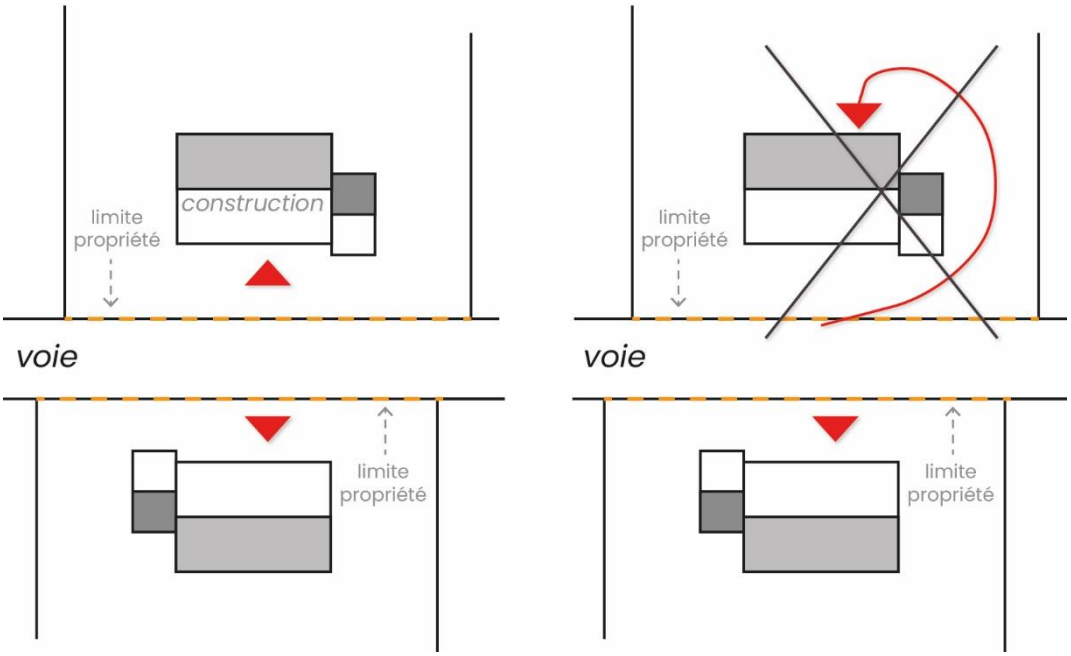
L'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Dans le cas d'un terrain en pente, l'accès des véhicules à la construction ou aux aires de stationnement doit être prévu au plus proche de l'accès à la parcelle et présenté le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement…).

La pente d'une nouvelle voie d'accès doit être inférieure à 15%.

La création de nouvelles voies ne doit pas déstabiliser les voies, constructions et terrains.

La création de nouvelles voies ne doit pas impacter le libre écoulement des eaux pluviales.





ARTICLE UDS 3.2. – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Les infrastructures créées devront être compatibles avec les caractéristiques du réseau sur lequel elles doivent se raccorder et être en conformité avec le règlement du service de l'eau.

Assainissement des eaux usées

En zonage d'assainissement collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement collectif, toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

En zonage d'assainissement non collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement autonome, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU).

Les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.

Eaux usées non domestiques

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un prétraitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord du service gestionnaire du réseau.

Gestion des eaux pluviales

Le pétitionnaire doit 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 gérer les eaux pluviales de son projet sur son assiette foncière, préférentiellement par infiltration si la nature du terrain le permet (perméabilité, aléas naturels...),

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 d'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 maitrise 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 avec les recevoir (autorisation du gestionnaire à obtenir).
- Les ouvrages devront respecter et être dimensionnés selon le règlement Eaux Pluviales en vigueur 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.

Eaux usées des piscines et bassins

La vidange des eaux de piscine d'un bassin ne pourra être effectuée que dans les conditions suivantes :

- En cas de rejet vers le réseau public (Eaux Pluviales) : débit de rejet maximum de 10 l/s, sous réserve d'autorisation par le gestionnaire du réseau. Ce débit pourra être réduit si le gestionnaire estime que son réseau ne peut pas le supporter. Dans le cas d'un rejet en infiltration, le niveau de saturation du puits perdu ou de la tranchée devra être surveillé. Le débit sera réduit en cas de saturation du dispositif ;

- Les eaux ne devront pas être traitées (chlore, brome...) dans les 15 jours précédant la vidange. A défaut, le désinfectant devra être neutralisé préalablement à la vidange ;

- Les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille ;
- La vidange ne devra se faire qu'en période sèche. Elle devra être interrompue en cas de forte pluie.

Seules les eaux de vidange de la piscine seront acceptées dans le réseau d'eau pluviale. Les eaux de nettoyage du bassin, de recyclage et de lavage des filtres devront impérativement être rejetées vers le réseau d'eaux usées public, si la parcelle est desservie. À l'inverse, celles-ci ne pourront être dirigées dans la filière d'assainissement individuel.

Réseaux électriques

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

De plus, les dispositions générales et les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB et HTA du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité.

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

L'éclairage extérieur

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

Il convient de se référer à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (version consolidée au 26 février 2020) pour connaître le détail de la réglementation applicable à l'éclairage extérieur.

Antennes et autres dispositions diverses

Sur les bâtiments de plus de trois logements, lorsque la pose d'une antenne de télévision est envisagée, il est recommandé que l'antenne soit mutualisée et localisée en toiture. Les antennes (paraboliques ou non) seront limitées à une par immeuble et devront être les plus discrètes possibles.

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles, ou masquées par un rideau de verdure.

Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public, et seront installés à moins de 2 m de hauteur. Ils devront respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites de terrains accueillant une construction à usage d'habitation. Un caisson insonorisant est préconisé autour de ces dispositifs.

Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur).

Défense incendie

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

Opérations d'urbanisme :

L'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité.

Constructions à risque d'incendie particulier :

L'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément du service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur peut être utilement consulté.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions principales doivent disposer des fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de télécommunication numérique. En cas d'absence de celui-ci, les constructions devront prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de communication numérique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD (voiries et réseaux divers) suivants :

- Enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- Installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- Création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les raccordements aux infrastructures numériques et aux réseaux de communications numériques seront obligatoirement enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE Ue

La zone Ue, correspond à une zone destinée à l'accueil de logements pour les étudiants.

La partie n°1 relative aux dispositions générales s'applique à la zone Ue.

La partie n°3 relative au patrimoine à préserver ou mettre en valeur s'applique à la zone Ue.

La partie n°4 relative au règlement des risques de la carte des aléas s'applique à la zone Ue.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU, notamment les dispositions de la carte des aléas ou le Plan de prévention des risques d'inondation de la Morge.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité

ARTICLE UE 1.1. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISES

Seules sont autorisées, sans condition, les destinations de constructions précisées dans l'article 7 (destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU) des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites à l'article Ue 1.2 ou soumises à condition à l'article Ue 1.3.

ARTICLE UE 1.2. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Sont interdits les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- Exploitation agricole et forestière,
- Logement,
- Artisanat et commerce de détail,
- Commerces de gros,
- Activités de services avec l'accueil d'une clientèle,
- Cinéma,
- Hôtels,
- Autres hébergements touristiques,
- Salles d'art et de spectacles,
- Équipements sportifs,
- Lieux de culte,
- Autres équipements recevant du public,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureau,
- Cuisine dédiée à la vente en ligne,
- Centre de congrès et d'exposition.

Sont interdits les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace public, hors bois de chauffage et compost.

ARTICLE UE 1.3. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les constructions précédemment autorisées et relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition :

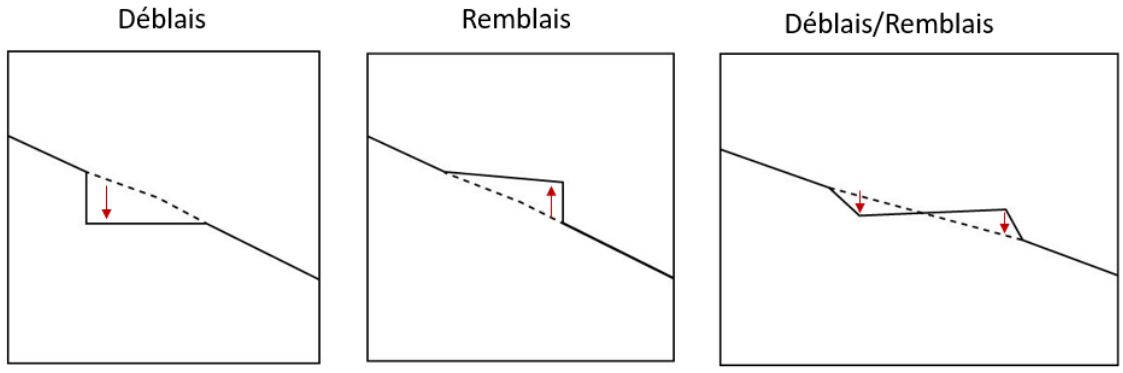
- Qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone,
- Qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

Sont autorisés les exhaussements et affouillements du sol dès lors :

- Qu'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone,
- Que la hauteur de chaque déblai n'excède pas 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- Que la hauteur de chaque remblai n'excède pas 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- Que la pente résultante soit aménagée en pente douce pour retrouver le niveau du terrain naturel en limite parcellaire.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%, peuvent aussi être autorisés les exhaussements et affouillements du sol suivants :

- Déblai en limite parcellaire n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel,
- Remblai en limite parcellaire n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel,
- Succession de terrasses (en déblais ou en remblai), n'excédant pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, et d'une largeur minimale de 3 mètres,
- Dans le cas où, les déblais ou remblais, préalablement cités, nécessitent le maintien des terres par des murets, il est exigé que ces constructions soient transparentes à l'eau et ne modifie pas l'écoulement naturel des eaux.



ARTICLE UE 1.4. – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il est exigé la production de 100% de logements locatifs sociaux. Dans ces opérations, les logements sociaux doivent correspondre, à minima, pour :

- Au moins 40% à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI – en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50,

- Au moins 20% à des Logements Locatifs Intermédiaires – LLI – en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Nonobstant les articles 2.1 concernant l'implantation des constructions et 2.2, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conforme aux présentes règles pourront avoir la même implantation et le même aspect que la construction principale.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale et les constructions à énergie positive peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives au gabarit, dans la limite de 20%.

ARTICLE UE 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous sont admises :

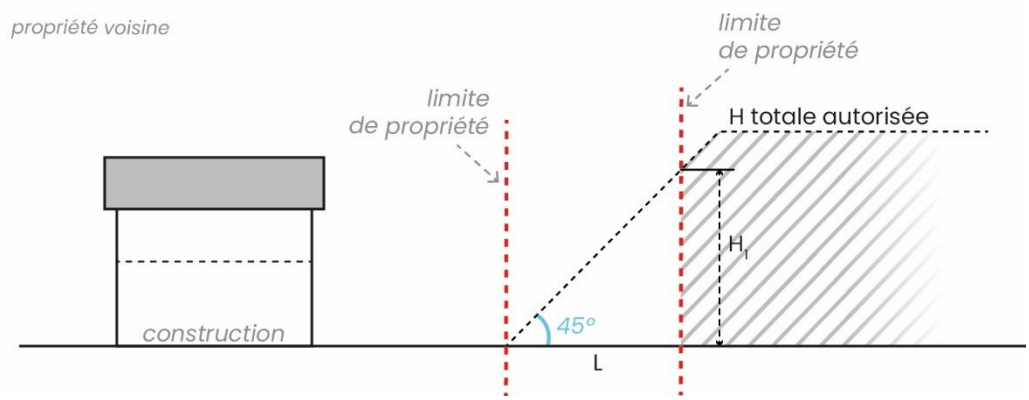
- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments régulièrement édifiés et préexistants à l'approbation du PLU ;
- Dans le cas d'extension des constructions existantes régulièrement édifiées et préexistantes à l'approbation du PLU dès lors que leur recul n'est pas diminué.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,50 mètres) ou les propriétés voisines,
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques

Les constructions nouvelles peuvent être implantées jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux (H ≤ L, angle à 45) (avec L = largeur de la voie).



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5,00 mètres des limites séparatives.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 13,00 mètres.

Lorsque la carte des aléas implique une rehausse du premier niveau de plancher, la hauteur maximale de la construction pourra être surélevée de la moitié de la hauteur prévue par la rehausse.

Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur. Les extensions au faîtage ou à l'acrotère, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

ARTICLE UE 2.2. – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volume

Il sera recherché une simplicité de volume.

L'implantation des constructions principales doit être perpendiculaire ou parallèle aux lignes structurantes existantes (voie pour les terrains plats, courbe de niveau pour les terrains en pente).

Toiture

Les toitures devront être à 2 pans minimum. Les annexes accolées au bâtiment principal et les extensions qui pourront avoir des toitures monopente.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage, ni émerger en saillie par rapport à l'alignement du gros œuvre général de l'immeuble.

Les débords de toitures doivent être proportionnés au volume de la construction sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative ou en limite d'emprise publique. La profondeur minimale des débords de toiture est de 0,50 mètre. Dans le cas d'adjonction de plusieurs volumes, la règle s'applique à chaque volume de la construction et les débords de toiture devront être harmonieux.

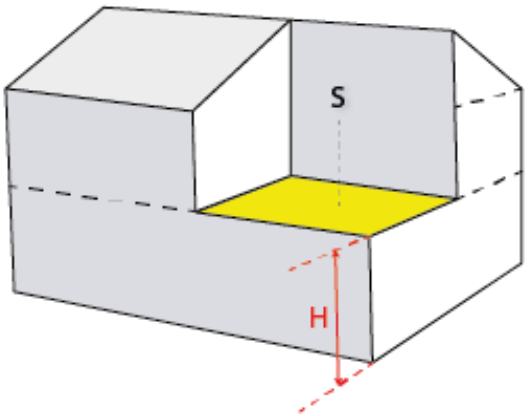
Pour les rénovations / réhabilitations, les débords de toitures devront être maintenus et prolongés dans la continuité de la façade.

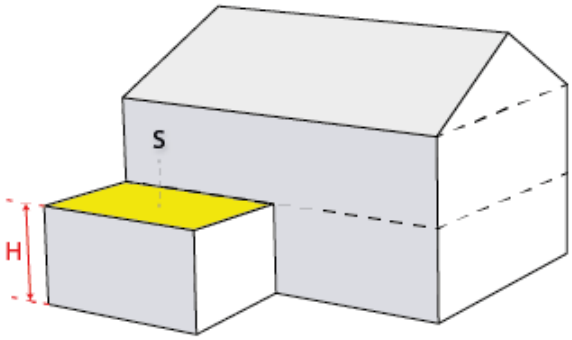
Pente de toiture

Les toits devront avoir une pente comprise entre 30% et 70% soit 16,5° à 35°.

Les toits plats sont autorisés uniquement sur une surface correspondant à un quart maximum de l'emprise au sol de la construction (Surface (S) = 1/4 de l'emprise au sol de la construction) aux conditions cumulatives suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'acrotère sauf pour des éléments de superstructure de faible emprise comme un ascenseur par exemple,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale,
- Être végétalisés, gravillonnés ou dallées. Les membranes d'étanchéité ne doivent pas rester apparentes.





Les toitures avec attiques sont admises nonobstant les dispositions ci-dessus, sous condition que les terrasses liées aux logements ne dépassent pas 50 % de l'emprise au sol de la construction.

Aspect extérieur des matériaux de la couverture et orientation du faîtage

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les nuances du clair au foncé de couleur rouge vieilli à l'exception du rouge vif. Les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

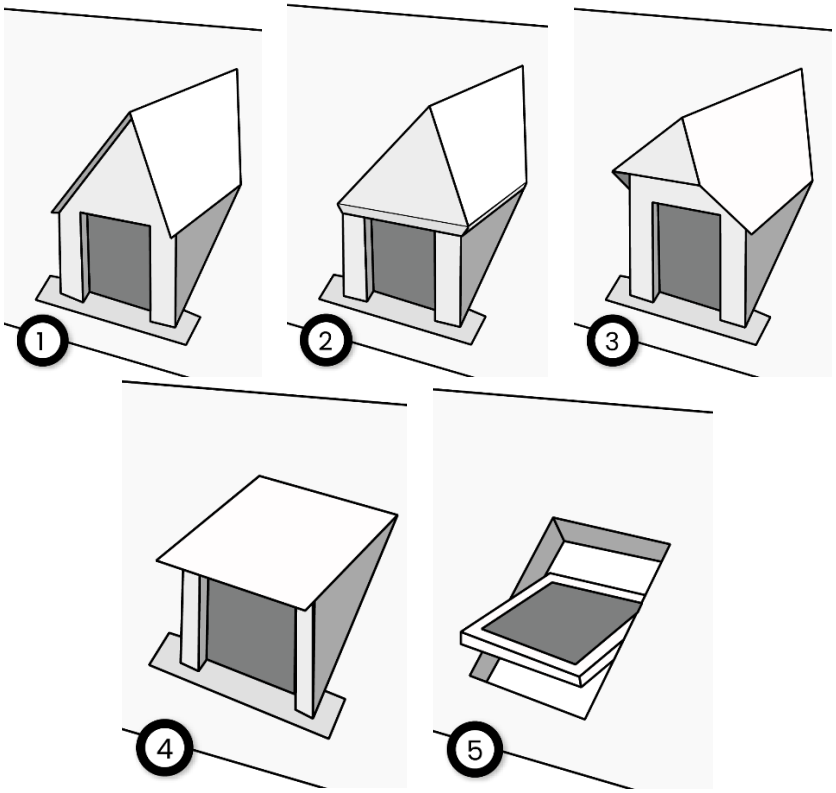
Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent.

Les toitures devront être d'aspect tuile.

Le faîtage devra être dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Ouvertures de toit

Les ouvertures de toit suivantes sont autorisées :



1. Lucarne bâtière
2. Lucarne capucine
3. Lucarne à demi-croupe
4. Lucarne chien couché
5. Fenêtre de toit

L'agencement du toit devra garantir une harmonie (châssis de mêmes dimensions, alignement sur une même ligne horizontale, …).

Parements extérieurs et matériaux de façade

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre…) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Aspect général

Les serres, châssis et tunnels agricoles, pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, …) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

En cas de rénovation d'une construction existante, la teinte de façade initiale pourra être reprise.

En cas de bardage bois, outre les teintes figurant dans le nuancier, la teinte bois naturel est admise.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les teintes vives, foncées, banches pures, bleutées, noires et grises sont interdites.

Les teintes autorisées sont les teintes de beiges et ocres (*cf. nuancier de couleurs ci-dessous*).

Pour les façades principales :



Pour les volumes secondaires et les encadrements des ouvertures :





L'utilisation de deux couleurs différentes sur une même façade est interdite sauf dans le cas de changement de volumétrie, ou pour des extensions et annexes accolées. L'utilisation de plusieurs matériaux est recommandée ; ils pourront être de couleurs différentes.

Les finitions d'enduit de façade à grain fin (frotté fin ou taloché fin) sont imposées et les enduits rustiques à relief (texturés, projetés -écrasés…) sont interdits.

Pour les nouvelles constructions, les encadrements d'ouverture devront être d'une teinte différente ou d'un matériau différent que la façade sur une largeur comprise entre 15 et 25 cm. Ces encadrements doivent être uniformes sur l'ensemble de la construction (largeur et teinte/matériaux).

Pour les rénovations, extensions, annexes accolées, les encadrements d'ouverture devront être conservés et/ou poursuivis s'ils sont existants. Ils devront être uniformes sur l'ensemble de la construction.

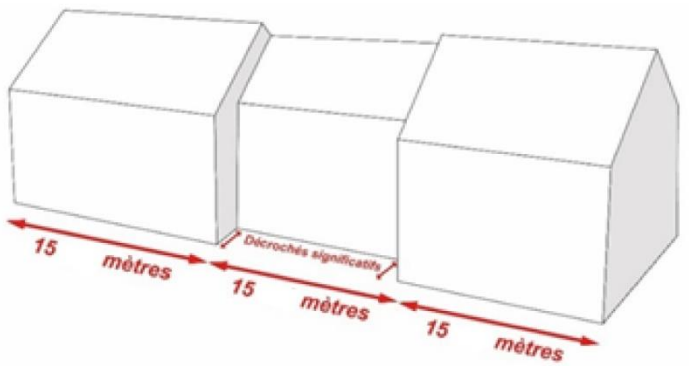
Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, caissons d'aérothermie, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public.

Les façades végétalisées sont autorisées et recommandées.

Décrochés de façade

Des décrochés de façade d'une profondeur minimale de 1,00 mètre sont imposés tous les 15,00 mètres de linéaires de façade conformément au schéma ci-dessous. La toiture doit suivre les décrochés de façade et présenter une différence d'au moins 1,00 mètre. De plus, la longueur des linéaires de façade conformément au schéma ci-dessous devront avoir une longueur inférieure ou égale à 45,00 mètres.



Menuiseries, gouttières et balcons

Les volets roulants sont tolérés sans débord par rapport à la façade. En rénovation, lorsque les volets battants existent, ils doivent être conservés.

Les volets doivent avoir le même aspect et la même teinte sur l'ensemble de la construction.

La teinte noire est interdite sur les menuiseries.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle soit :
- De la façade,
- De la toiture,
- Des menuiseries.

Un ordonnancement des ouvertures sur la façade doit être présenté, soit verticalement, soit horizontalement, sauf, dans le cas d'une modification d'une construction existante démontrant une impossibilité technique dûment justifiée.

Les balcons doivent présentés un aspect semi-occultant proposant un matériau plein à au moins 50%. L'aspect transparent opaque est interdit.

Bandeaux de toit

Les bandeaux de toit ne doivent pas avoir de teinte vives et doivent être en harmonie avec la façade.

Clôtures

Il sera recherché une harmonie dans toute la zone. La clôture sera constituée soit :

- De murs ou murs bahut (enduit fin, lissé, ton naturel présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale) d'une hauteur maximale de 0,80 mètre,

- De haies végétales d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique doublées ou non de grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux. Les espèces exotiques et non locales sont interdites. Elles devront être plantées avant la livraison de l'opération.

Les clôtures en gabions sont admises, sous condition d'une hauteur limitée aux soubassements (mur de 0,80 mètre). Les murs pleins en gabions sont interdits.

Sont interdits :

- Les bâches occultantes,
- Les imitations de matériaux,
- Les grillages non doublés d'une haie,
- L'emploi à nu de matériaux fait pour être recouvert (clôtures et constructions en générales).

Aucun dispositif de clôtures ne peut gêner la visibilité de l'insertion à la voirie.

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

Les clôtures devront être perméables à l'eau et permettre le passage de la petite faune. Les soubassements des murs et murs bahut devront être réalisés en assurant la suppression d'un bloc de parpaing tous les mètres. Les grillages devront assurer un maillage en partie basse, contre le terrain fini, répondant à une amplitude de 0,20 m par 0,20 m.

Dispositions diverses

Les coffrets E.D.F.- G.D.F. ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Architecture durable

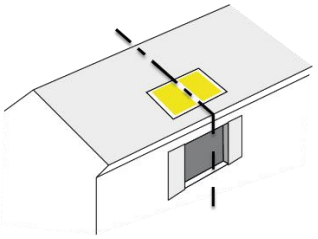
Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

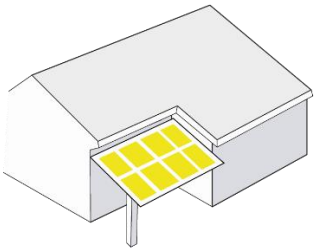
Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Pour les toitures plates, les effets de superstructures sont interdits au-delà de la limite haute de l'acrotère.
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m² et une hauteur maximale de 1,50 mètre. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée. Ces installations ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

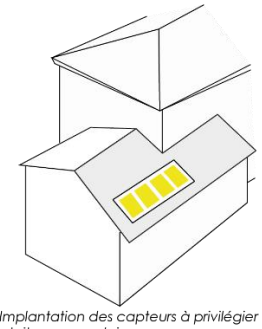
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



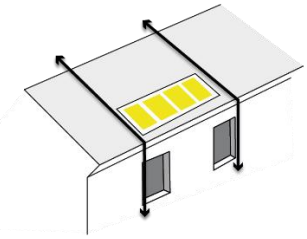
> Alignement avec ouverture de façade



> Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)



> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



> Implantation horizontale. Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions est autorisée dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique ou les propriétés voisines.

Les brise-soleils ajourés et les casquettes ajourées sont autorisés.

ARTICLE UE 2.3. - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations :

Les espaces non bâtis, et non concernés par des aires de stationnement devront être traitées en espace d'agrément paysager intégrant des plantations (arbres de hautes tiges et arbustes) d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Lorsqu'une bande de recul est imposée par le règlement, elle doit être essentiellement destinée à un espace paysager, de préférence planté.

La plantation d'un arbre de haute tige à feuille caduque est obligatoire par tranche de 300 m² d'espace de pleine terre. Ces plantations devront être prévues avant livraison de l'opération.

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Les arbres de haute tige abattus par nécessité seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.

Au sein de l'unité foncière :

Au minimum 40 % de l'unité foncière doit être maintenue en espace vert de pleine terre non imperméabilisée.

ARTICLE UE 2.4. – STATIONNEMENT

Stationnement de véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, …), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Habitation

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation :

Une place par tranche de 70 m² de surface de plancher entamée.

Dans les lotissements ou opérations groupées comprenant 2 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, 1 aire de stationnement visiteur banalisée, à raison de 0,5 place par logements. Ces places de stationnement devront être réalisées dans les espaces communs, ou en tout état de cause être accessibles à tous, et situées à l'embranchement entre la voie privée et la voie publique.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :

Une place de stationnement par logement.

Pour les aménagements, extensions ou surélévations à destination d'habitation :

La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée.

En cas de réhabilitation ou changement de destination des constructions existantes régulièrement édifiées sans augmentation du volume, les places de stationnement existantes devront être conservées, et la création d'une place de stationnement est imposée s'il n'en existe pas.

Stationnement des vélos

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Logement :

Un espace clos composé d'au moins une place par logement.

Hébergement :

Pour les opérations nouvelles de plus de 10 hébergements, une place par tranche de 10 hébergements créés.

Section 3 – Équipements et réseaux

ARTICLE UE 3.1. – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Création d'accès sur la voie publique :

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée. Une unité foncière compte un seul accès pour la desserte motorisée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et le passage des véhicules de ramassage des déchets. Un cône de visibilité de part et d'autre de la voie d'accès doit être maintenu sans obstacle visuel (clôture, haie, arbre), afin d'assurer la sécurité des sorties sur la voie publique.

L'ouverture des portails et portillons ne pourra pas s'effectuer à l'extérieur de la propriété. Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser le revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné depuis la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond inférieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de prendre les mesures nécessaires afin de canaliser les eaux de ruissellement en provenance de la chaussée, et de les diriger vers le dispositif de gestion des eaux pluviales.

Cette règle s'applique y compris lorsque la nouvelle construction emprunte un chemin d'accès existant qui ne respecte pas cette réglementation.

En cas de passage sur l'emprise d'un canal, le busage, la construction d'une passerelle ou d'un pont sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire, après avis de la collectivité ou du gestionnaire du canal.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué ; l'accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, répondre aux exigences de la protection civile, aux besoins de déneigement, et au passage des véhicules de ramassage des déchets

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

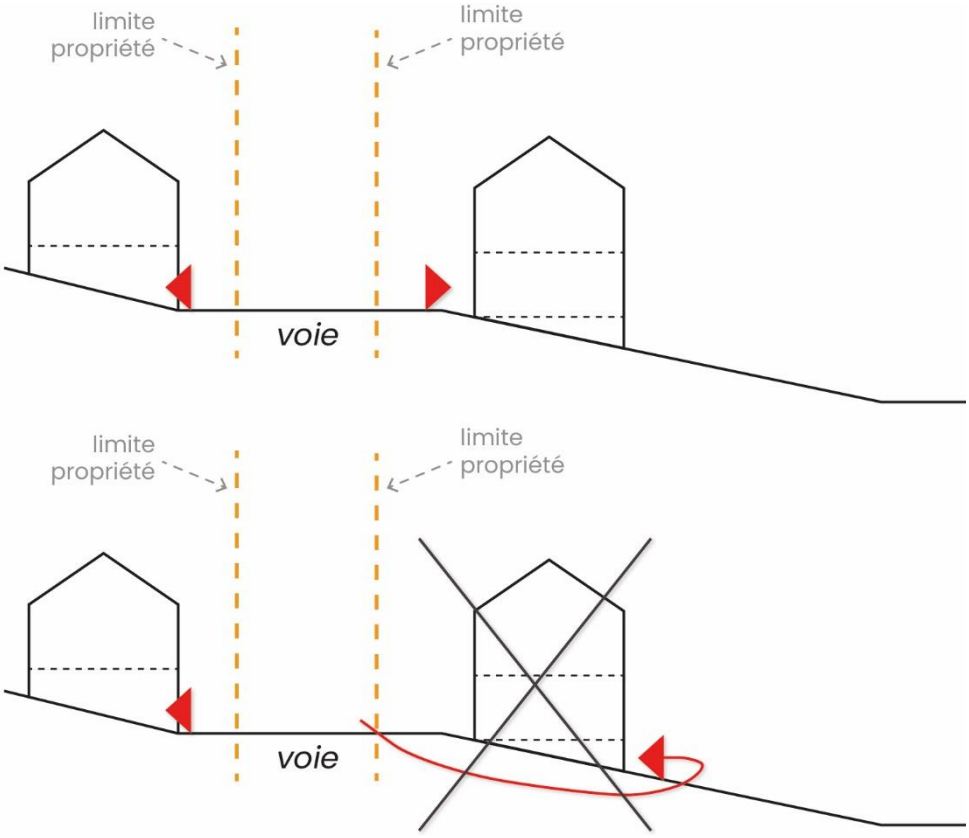
Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

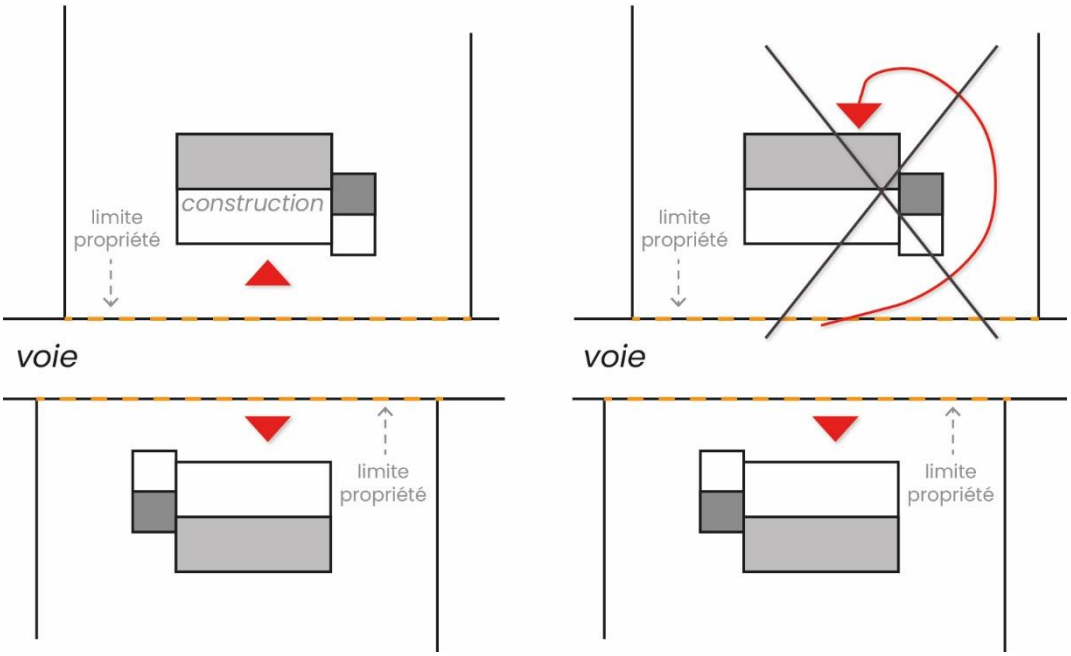
L'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Dans le cas d'un terrain en pente, l'accès des véhicules à la construction ou aux aires de stationnement doit être prévu au plus proche de l'accès à la parcelle et présenté le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement…).

La pente d'une nouvelle voie d'accès doit être inférieure à 15%.

La création de nouvelles voies ne doit pas déstabiliser les voies, constructions et terrains.

La création de nouvelles voies ne doit pas impacter le libre écoulement des eaux pluviales.





ARTICLE UE 3.2. – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Les infrastructures créées devront être compatibles avec les caractéristiques du réseau sur lequel elles doivent se raccorder et être en conformité avec le règlement du service de l'eau.

Assainissement des eaux usées

En zonage d'assainissement collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement collectif, toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

En zonage d'assainissement non collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement autonome, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU).

Les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.

Eaux usées non domestiques

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un prétraitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord du service gestionnaire du réseau.

Gestion des eaux pluviales

Le pétitionnaire doit 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 gérer les eaux pluviales de son projet sur son assiette foncière, préférentiellement par infiltration si la nature du terrain le permet (perméabilité, aléas naturels...),

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 d'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 maitrise 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 avec les recevoir (autorisation du gestionnaire à obtenir).
- Les ouvrages devront respecter et être dimensionnés selon le règlement Eaux Pluviales en vigueur 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.

Eaux usées des piscines et bassins

La vidange des eaux de piscine d'un bassin ne pourra être effectuée que dans les conditions suivantes :

- En cas de rejet vers le réseau public (Eaux Pluviales) : débit de rejet maximum de 10 l/s, sous réserve d'autorisation par le gestionnaire du réseau. Ce débit pourra être réduit si le gestionnaire estime que son réseau ne peut pas le supporter. Dans le cas d'un rejet en infiltration, le niveau de saturation du puits perdu ou de la tranchée devra être surveillé. Le débit sera réduit en cas de saturation du dispositif ;

- Les eaux ne devront pas être traitées (chlore, brome...) dans les 15 jours précédant la vidange. A défaut, le désinfectant devra être neutralisé préalablement à la vidange ;

- Les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille ;
- La vidange ne devra se faire qu'en période sèche. Elle devra être interrompue en cas de forte pluie.

Seules les eaux de vidange de la piscine seront acceptées dans le réseau d'eau pluviale. Les eaux de nettoyage du bassin, de recyclage et de lavage des filtres devront impérativement être rejetées vers le réseau d'eaux usées public, si la parcelle est desservie. À l'inverse, celles-ci ne pourront être dirigées dans la filière d'assainissement individuel.

Réseaux électriques

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

De plus, les dispositions générales et les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB et HTA du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité.

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

L'éclairage extérieur

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

Il convient de se référer à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (version consolidée au 26 février 2020) pour connaître le détail de la réglementation applicable à l'éclairage extérieur.

Antennes et autres dispositions diverses

Sur les bâtiments de plus de trois logements, lorsque la pose d'une antenne de télévision est envisagée, il est recommandé que l'antenne soit mutualisée et localisée en toiture. Les antennes (paraboliques ou non) seront limitées à une par immeuble et devront être les plus discrètes possibles.

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles, ou masquées par un rideau de verdure.

Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public, et seront installés à moins de 2 m de hauteur. Ils devront respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites de terrains accueillant une construction à usage d'habitation. Un caisson insonorisant est préconisé autour de ces dispositifs.

Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur).

Défense incendie

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

Opérations d'urbanisme :

L'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité.

Constructions à risque d'incendie particulier :

L'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément du service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur peut être utilement consulté.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions principales doivent disposer des fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de télécommunication numérique. En cas d'absence de celui-ci, les constructions devront prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de communication numérique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD (voiries et réseaux divers) suivants :

- Enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- Installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- Création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les raccordements aux infrastructures numériques et aux réseaux de communications numériques seront obligatoirement enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG / UGH

CARACTÈRE DE LA ZONE Ug

La zone Ug, correspond aux secteurs d'équipement de Coublevie avec un **sous-secteur Ugh** qui correspond au secteur accueillant des logements et hébergements pour personnes porteuses de handicap.

La partie n°1 relative aux dispositions générales s'applique à la zone Ug/Ugh.

La partie n°3 relative au patrimoine à préserver ou mettre en valeur s'applique à la zone Ug/Ugh.

La partie n°4 relative au règlement des risques de la carte des aléas s'applique à la zone Ug/Ugh.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU, notamment les dispositions de la carte des aléas ou le Plan de prévention des risques d'inondation de la Morge.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité

ARTICLE UG / UGH 1.1. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISES

Seules sont autorisées, sans condition, les destinations de constructions précisées dans l'article 7 (destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU) des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites à l'article Ug / Ugh 1.2 ou soumises à condition à l'article Ug / Ugh 1.3.

ARTICLE UG / UGH 1.2. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Dans la zone Ug, sont interdits les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- Exploitation agricole et forestière,
- Hébergement,
- Artisanat et commerce de détail,
- Commerces de gros,
- Activités de services avec l'accueil d'une clientèle,
- Cinéma,
- Hôtels,
- Autres hébergements touristiques,
- Salles d'art et de spectacles,
- Lieux de culte,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureau,
- Cuisine dédiée à la vente en ligne,
- Centre de congrès et d'exposition.

Dans la zone Ugh, sont interdits les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- Exploitation agricole et forestière,
- Artisanat et commerce de détail,
- Commerces de gros,
- Activités de services avec l'accueil d'une clientèle,
- Cinéma,
- Hôtels,
- Autres hébergements touristiques,
- Salles d'art et de spectacles,
- Lieux de culte,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureau,
- Cuisine dédiée à la vente en ligne,
- Centre de congrès et d'exposition.

De plus, dans les zones Ug et Ugh ont interdits les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace public, hors bois de chauffage et compost.

ARTICLE UG / UGH 1.3. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Uniquement dans la zone Ug, sont autorisés sous conditions les constructions, activités, usages et affectations des sols à sous-destination de logements, sous réserve d'être destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements de santé et d'action sociale.

Dans l'ensemble des zones Ug et Ugh, les constructions précédemment autorisées et relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition :

- Qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone,
- Qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

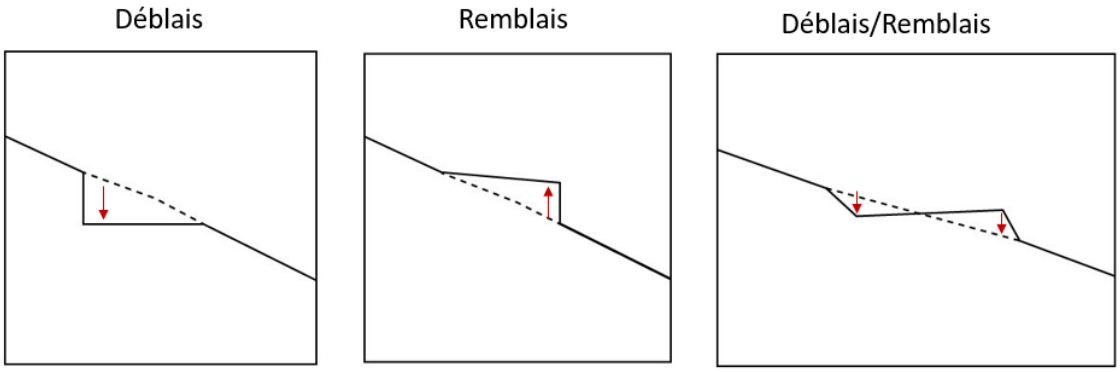
Dans l'ensemble des zones Ug et Ugh, sont autorisés les exhaussements et affouillements du sol dès lors :

- Qu'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone,
- Que la hauteur de chaque déblai n'excède pas 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- Que la hauteur de chaque remblai n'excède pas 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- Que la pente résultante soit aménagée en pente douce pour retrouver le niveau du terrain naturel en limite parcellaire.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%, peuvent aussi être autorisés les exhaussements et affouillements du sol suivants :

- Déblai en limite parcellaire n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel,
- Remblai en limite parcellaire n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel,
- Succession de terrasses (en déblais ou en remblai), n'excédant pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, et d'une largeur minimale de 3 mètres,

- Dans le cas où, les déblais ou remblais, préalablement cités, nécessitent le maintien des terres par des murets, il est exigé que ces constructions soient transparentes à l'eau et ne modifie pas l'écoulement naturel des eaux.



ARTICLE UG / UGH 1.4. – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Nonobstant les articles 2.1 concernant l'implantation des constructions et 2.2, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conforme aux présentes règles pourront avoir la même implantation et le même aspect que la construction principale.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale et les constructions à énergie positive peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives au gabarit, dans la limite de 20%.

ARTICLE UG / UGH 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,50 mètres) ou les propriétés voisines,
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques

L'implantation est libre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation est libre.

Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. Pour les constructions, travaux ou ouvrages unidimensionnels de faible emprise au sol*, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées (pylônes, silo, éoliennes…), la hauteur maximale en tout point de la construction est de 30 mètres.

Lorsque la carte des aléas implique une rehausse du premier niveau de plancher, la hauteur maximale de la construction pourra être surélevée de la moitié de la hauteur prévue par la rehausse.

Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur. Les extensions au faîtage ou à l'acrotère, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

ARTICLE UG / UGH 2.2. – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Est considéré comme bâti environnant, les bâtis implantés sur les parcelles contiguës au site de projet et/ou donnant sur la même voie.

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toiture

Aspect extérieur des matériaux de la couverture

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les nuances du clair au foncé de couleur rouge vieilli à l'exception du rouge vif. Les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent.

Les toitures devront être d'aspect tuile.

Parements extérieurs et matériaux de façade

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre…) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Aspect général

Les serres, châssis et tunnels agricoles, pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, …) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

En cas de rénovation d'une construction existante, la teinte de façade initiale pourra être reprise.

En cas de bardage bois, outre les teintes figurant dans le nuancier, la teinte bois naturel est admise.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les teintes vives, foncées, banches pures, bleutées, noires et grises sont interdites.

Les teintes autorisées sont les teintes de beiges et ocres (*cf. nuancier de couleurs ci-dessous*).

Pour les façades principales :



Pour les volumes secondaires et les encadrements des ouvertures :



L'utilisation de deux couleurs différentes sur une même façade est interdite sauf dans le cas de changement de volumétrie, ou pour des extensions et annexes accolées. L'utilisation de plusieurs matériaux est recommandée ; ils pourront être de couleurs différentes.

Les finitions d'enduit de façade à grain fin (frotté fin ou taloché fin) sont imposées et les enduits rustiques à relief (texturés, projetés -écrasés…) sont interdits.

Pour les nouvelles constructions, les encadrements d'ouverture devront être d'une teinte différente ou d'un matériau différent que la façade sur une largeur comprise entre 15 et 25 cm. Ces encadrements doivent être uniformes sur l'ensemble de la construction (largeur et teinte/matériaux).

Pour les rénovations, extensions, annexes accolées, les encadrements d'ouverture devront être conservés et/ou poursuivis s'ils sont existants. Ils devront être uniformes sur l'ensemble de la construction.

Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, caissons d'aérothermie, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public.

Les façades végétalisées sont autorisées et recommandées.

Clôtures

Les clôtures seront constituées soit :

- D'une haie végétale plantée d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique. Les espèces exotiques et non locales sont interdites. La hauteur est limitée à 1,80 mètre ;
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre ;
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une clôture. La hauteur (mur bahut + clôture) est limitée à 1,80 mètre ;
- D'une clôture. La hauteur est limitée à 1,80 mètre ;
- D'un mur plein ou d'une clôture occultante sur une hauteur de 1,80 mètre.

Les clôtures en gabions sont admises, sous condition d'une hauteur limitée aux soubassements (mur de 0,80 mètre). Les murs pleins en gabions sont interdits.

Sont interdits :

- Les bâches occultantes,
- Les imitations de matériaux,
- Les grillages non doublés d'une haie,
- L'emploi à nu de matériaux fait pour être recouvert (clôtures et constructions en générales).

Aucun dispositif de clôtures ne peut gêner la visibilité de l'insertion à la voirie.

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

Les clôtures devront être perméables à l'eau et permettre le passage de la petite faune. Les soubassements des murs et murs bahut devront être réalisés en assurant la suppression d'un bloc de parpaing tous les mètres. Les grillages devront assurer un maillage en partie basse, contre le terrain fini, répondant à une amplitude de 0,20 m par 0,20 m.

Dispositions diverses

Les coffrets E.D.F.- G.D.F. ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Architecture durable

Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

ARTICLE UG / UGH 2.3. - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations :

Les espaces non bâtis, et non concernés par des aires de stationnement devront être traitées en espace d'agrément paysager intégrant des plantations (arbres de hautes tiges et arbustes) d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Lorsqu'une bande de recul est imposée par le règlement, elle doit être essentiellement destinée à un espace paysager, de préférence planté.

La plantation d'un arbre de haute tige à feuille caduque est obligatoire par tranche de 300 m² d'espace de pleine terre. Ces plantations devront être prévues avant livraison de l'opération.

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Les arbres de haute tige abattus par nécessité seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.

ARTICLE UG / UGH 2.4. – STATIONNEMENT

Stationnement de véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, …), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Habitation

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation :

Une place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.

Dans les lotissements ou opérations groupées comprenant 2 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, 1 aire de stationnement visiteur banalisée, à raison de 0,5 place par logements. Ces places de

stationnement devront être réalisées dans les espaces communs, ou en tout état de cause être accessibles à tous, et situées à l'embranchement entre la voie privée et la voie publique.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :

Une place de stationnement par logement.

Pour les aménagements, extensions ou surélévations à destination d'habitation :

La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée.

En cas de réhabilitation ou changement de destination des constructions existantes régulièrement édifiées sans augmentation du volume, les places de stationnement existantes devront être conservées, et la création d'une place de stationnement est imposée s'il n'en existe pas.

Restauration :

- Une place pour 20 m² de salle de restaurant entamée.

Stationnement des vélos

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Logement :

Un espace clos composé d'au moins une place par logement.

Hébergement :

Pour les opérations nouvelles de plus de 10 hébergements, une place par tranche de 10 hébergements créés.

Section 3 – Équipements et réseaux

ARTICLE UG / UGH 3.1. – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Création d'accès sur la voie publique :

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée. Une unité foncière compte un seul accès pour la desserte motorisée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et le passage des véhicules de ramassage des déchets. Un cône de visibilité de part et d'autre

de la voie d'accès doit être maintenu sans obstacle visuel (clôture, haie, arbre), afin d'assurer la sécurité des sorties sur la voie publique.

L'ouverture des portails et portillons ne pourra pas s'effectuer à l'extérieur de la propriété. Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser le revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné depuis la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond inférieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de prendre les mesures nécessaires afin de canaliser les eaux de ruissellement en provenance de la chaussée, et de les diriger vers le dispositif de gestion des eaux pluviales.

Cette règle s'applique y compris lorsque la nouvelle construction emprunte un chemin d'accès existant qui ne respecte pas cette réglementation.

En cas de passage sur l'emprise d'un canal, le busage, la construction d'une passerelle ou d'un pont sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire, après avis de la collectivité ou du gestionnaire du canal.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué ; l'accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

<u>Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation :</u>

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, répondre aux exigences de la protection civile, aux besoins de déneigement, et au passage des véhicules de ramassage des déchets

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

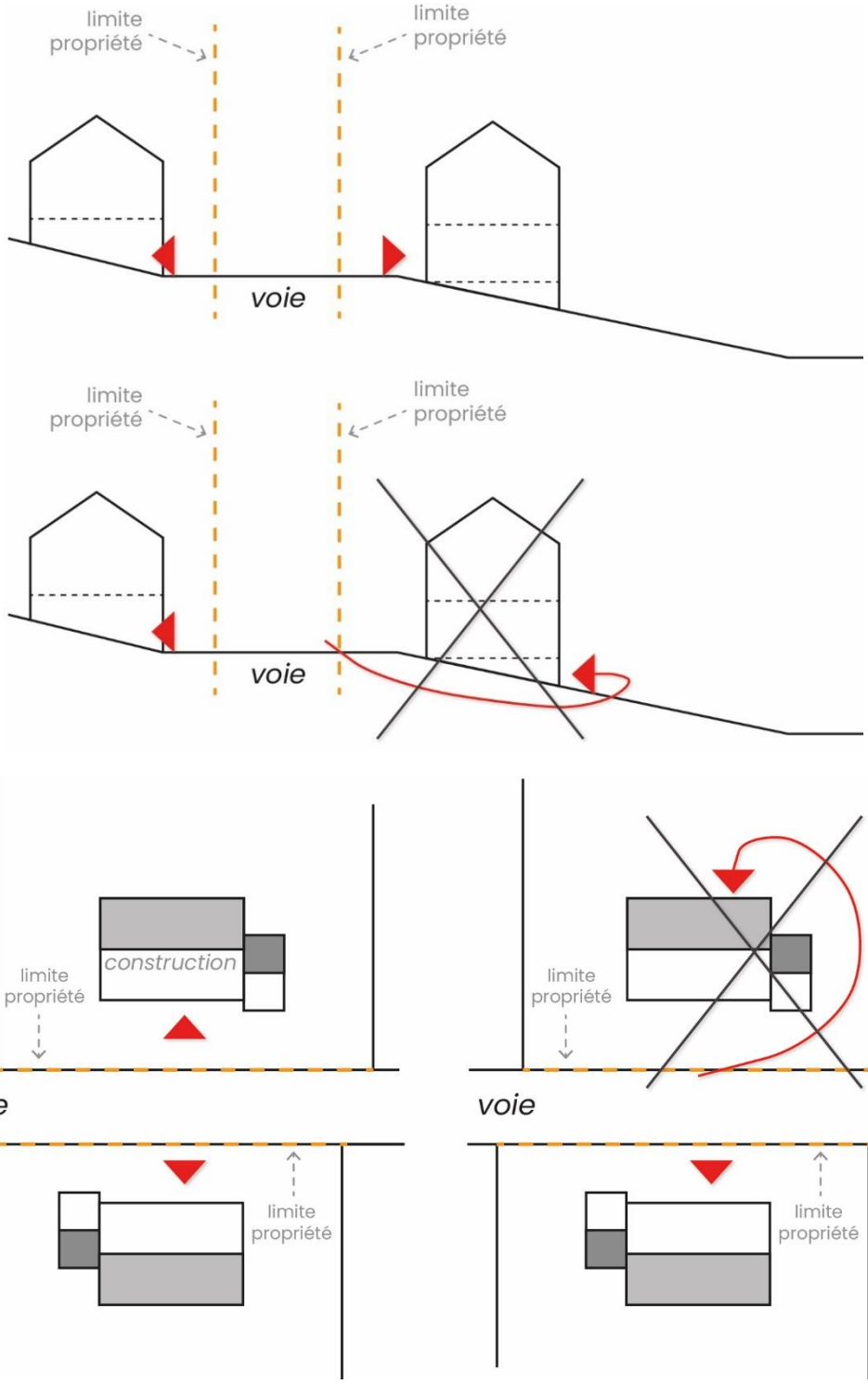
Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

L'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Dans le cas d'un terrain en pente, l'accès des véhicules à la construction ou aux aires de stationnement doit être prévu au plus proche de l'accès à la parcelle et présenté le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement…).

La pente d'une nouvelle voie d'accès doit être inférieure à 15%.

La création de nouvelles voies ne doit pas déstabiliser les voies, constructions et terrains.

La création de nouvelles voies ne doit pas impacter le libre écoulement des eaux pluviales.



ARTICLE UG/ UGH 3.2. – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Les infrastructures créées devront être compatibles avec les caractéristiques du réseau sur lequel elles doivent se raccorder et être en conformité avec le règlement du service de l'eau.

Assainissement des eaux usées

En zonage d'assainissement collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement collectif, toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

En zonage d'assainissement non collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement autonome, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU).

Les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.

Eaux usées non domestiques

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un prétraitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord du service gestionnaire du réseau.

Gestion des eaux pluviales

Le pétitionnaire doit 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 gérer les eaux pluviales de son projet sur son assiette foncière, préférentiellement par infiltration si la nature du terrain le permet (perméabilité, aléas naturels...),

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 d'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 maitrise 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 avec les recevoir (autorisation du gestionnaire à obtenir).

- Les ouvrages devront respecter et être dimensionnés selon le règlement Eaux Pluviales en vigueur 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.

Eaux usées des piscines et bassins

La vidange des eaux de piscine d'un bassin ne pourra être effectuée que dans les conditions suivantes :

- En cas de rejet vers le réseau public (Eaux Pluviales) : débit de rejet maximum de 10 l/s, sous réserve d'autorisation par le gestionnaire du réseau. Ce débit pourra être réduit si le gestionnaire estime que son réseau ne peut pas le supporter. Dans le cas d'un rejet en infiltration, le niveau de saturation du puits perdu ou de la tranchée devra être surveillé. Le débit sera réduit en cas de saturation du dispositif ;
- Les eaux ne devront pas être traitées (chlore, brome...) dans les 15 jours précédant la vidange. A défaut, le désinfectant devra être neutralisé préalablement à la vidange ;
- Les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille ;
- La vidange ne devra se faire qu'en période sèche. Elle devra être interrompue en cas de forte pluie.

Seules les eaux de vidange de la piscine seront acceptées dans le réseau d'eau pluviale. Les eaux de nettoyage du bassin, de recyclage et de lavage des filtres devront impérativement être rejetées vers le réseau d'eaux usées public, si la parcelle est desservie. À l'inverse, celles-ci ne pourront être dirigées dans la filière d'assainissement individuel.

Réseaux électriques

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

De plus, les dispositions générales et les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB et HTA du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité.

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

L'éclairage extérieur

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

Il convient de se référer à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (version consolidée au 26 février 2020) pour connaître le détail de la réglementation applicable à l'éclairage extérieur.

Antennes et autres dispositions diverses

Sur les bâtiments de plus de trois logements, lorsque la pose d'une antenne de télévision est envisagée, il est recommandé que l'antenne soit mutualisée et localisée en toiture. Les antennes (paraboliques ou non) seront limitées à une par immeuble et devront être les plus discrètes possibles.

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles, ou masquées par un rideau de verdure.

Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public, et seront installés à moins de 2 m de hauteur. Ils devront respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites de terrains accueillant une construction à usage d'habitation. Un caisson insonorisant est préconisé autour de ces dispositifs.

Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur).

Défense incendie

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

Opérations d'urbanisme :

L'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité.

Constructions à risque d'incendie particulier :

L'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément du service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur peut être utilement consulté.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions principales doivent disposer des fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de télécommunication numérique. En cas d'absence de celui-ci, les constructions devront prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de communication numérique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD (voiries et réseaux divers) suivants :

- Enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- Installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- Création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les raccordements aux infrastructures numériques et aux réseaux de communications numériques seront obligatoirement enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH / UHC

CARACTÈRE DE LA ZONE Uh et Uhc

La zone Uh, correspond aux structures originelles du plateau avec un sous-secteur Uhc qui correspond au secteur accueillant les lieux de culte de la commune.

La partie n°1 relative aux dispositions générales s'applique à la zone Uh et Uhc.

La partie n°3 relative au patrimoine à préserver ou mettre en valeur s'applique à la zone Uh et Uhc.

La partie n°4 relative au règlement des risques de la carte des aléas s'applique à la zone Uh et Uhc.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU, notamment les dispositions de la carte des aléas ou le Plan de prévention des risques d'inondation de la Morge.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité

ARTICLE UH / UHC 1.1. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISES

Seules sont autorisées, sans condition, les destinations de constructions précisées dans l'article 7 (destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU) des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites à l'article Uh1.2 ou soumises à condition à l'article Uh 1.3.

ARTICLE UH / UHC 1.2. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Sont interdits les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace public, hors bois de chauffage et compost.

Dans la zone Uh, sont interdits les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- Exploitation agricole et forestière,
- Commerces de gros,
- Autres hébergements touristiques,
- Équipements sportifs,
- Lieux de culte,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Centre de congrès et d'exposition.

Dans la zone Uhc, sont interdits les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- Exploitation agricole et forestière,
- Commerces de gros,
- Autres hébergements touristiques,
- Équipements sportifs,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureau,
- Centre de congrès et d'exposition.

ARTICLE UH / UHC 1.3. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions les constructions, activités, usages et affectations des sols à sous-destination d'artisanat et commerce de détail et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration et sous réserve :

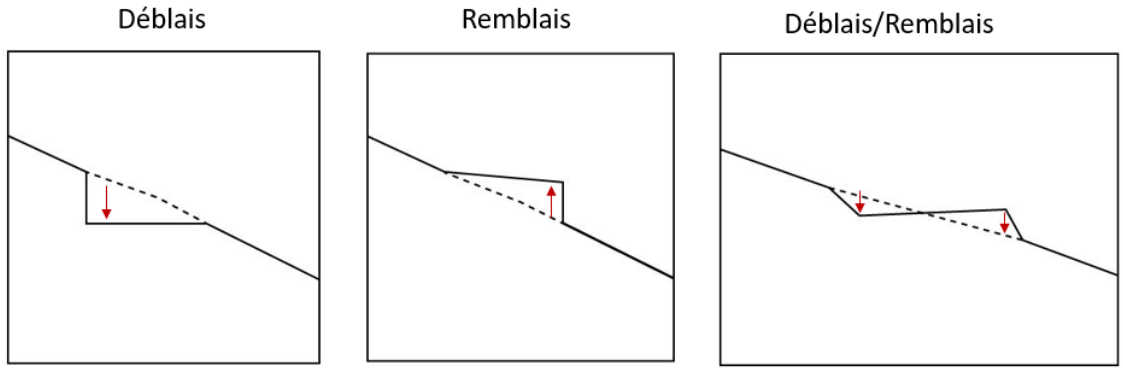
- D'être situés en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages,
- D'être limité à 500 m² de surface de vente par établissement commercial,
- De ne pas générer de nuisances pour les habitations et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique
- Qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone,
- Qu'elles n'entraînement pas de gènes pour les circulations.

Sont autorisés les exhaussements et affouillements du sol dès lors :

- Qu'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone,
- Que la hauteur de chaque déblai n'excède pas 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- Que la hauteur de chaque remblai n'excède pas 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- Que la pente résultante soit aménagée en pente douce pour retrouver le niveau du terrain naturel en limite parcellaire.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%, peuvent aussi être autorisés les exhaussements et affouillements du sol suivants :

- Déblai en limite parcellaire n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel,
- Remblai en limite parcellaire n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel,
- Succession de terrasses (en déblais ou en remblai), n'excédant pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, et d'une largeur minimale de 3 mètres,
- Dans le cas où, les déblais ou remblais, préalablement cités, nécessitent le maintien des terres par des murets, il est exigé que ces constructions soient transparentes à l'eau et ne modifie pas l'écoulement naturel des eaux.



ARTICLE UH / UHC 1.4. – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour les opérations de de 2 à 4 logements, il est exigé la production d'au moins 30% de logements sociaux, et la surface de plancher affectée aux logements sociaux devra correspondre à au moins 30% de la surface de plancher totale à destination d'habitation de l'opération. Cette règle de mixité sociale sur l'unité foncière s'applique sur le long terme. Même en cas de division et de nouveau projet dans un deuxième temps, l'objectif de mixité sociale devra être respecté sur l'ensemble de l'unité foncière initiale, existante à la date d'approbation du PLU, avant division et devra prendre en compte l'ensemble des constructions.

Dans ces opérations, les logements sociaux peuvent correspondre à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, des Prêts Locatifs Social – PLS –, des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ou des Baux Réels et Solidaires – BRS.

Pour les opérations de 5 à 25 logements, il est exigé la production d'au moins 30% de logements sociaux, et la surface de plancher affectée aux logements sociaux devra correspondre à au moins 30% de la surface de plancher totale à destination d'habitation de l'opération. En fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Dans ces opérations, les logements sociaux doivent correspondre, à minima, pour :

- Au moins 70% à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI – ou à des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50,

  Dont au moins 30% à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50,

- Les 30% restants peuvent correspondre à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, des Prêts Locatifs Social – PLS –, des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ou des Baux Réels et Solidaires – BRS – en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur inférieur à partir de 0,50

Exemple de calcul pour une opération de 25 logements :

- 17 de logements libres maximum,
- 8 logements sociaux minimum dont :
  - Au moins 6 logements en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI ou en Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS
    > Dont au moins 2 logements en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI,

- Les 2 logements restants pourront correspondre à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, des Prêts Locatifs Social – PLS –, des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ou des Baux Réels et Solidaires – BRS

Pour les opérations de plus de 25 logements, il est exigé, en plus de ce qui est imposé pour les opérations de 5 à 25 logements, au moins 15 % du nombre total de logements de l'opération en Bail Réel Solidaire – BRS – ; en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Exemple de calcul pour une opération de 100 logements :

- 55 de logements libres maximum,

- 45 logements sociaux minimum, dont :
  - Au moins 21 logements en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI ou en Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS
    - Dont au moins 9 logements en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI,
  - Les 9 logements restants pourront correspondre à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, des Prêts Locatifs Social – PLS –, des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ou des Baux Réels et Solidaires – BRS,
  - Au moins 15 logements en Bail Réel Solidaire – BRS.

Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Nonobstant les articles 2.1 concernant l'implantation des constructions et 2.2, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conforme aux présentes règles pourront avoir la même implantation et le même aspect que la construction principale.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale et les constructions à énergie positive peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives au gabarit, dans la limite de 20%.

ARTICLE UH / UHC 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous sont admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments régulièrement édifiés et préexistants à l'approbation du PLU ;
- Dans le cas d'extension des constructions existantes régulièrement édifiées et préexistantes à l'approbation du PLU dès lors que leur recul n'est pas diminué.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,50 mètres) ou les propriétés voisines,
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques

Pour les autres voies et emprises publiques et les voies privées :

Sauf indication précisée sur le règlement graphique, les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies privées sur tout ou partie de la façade.

Lorsqu'un alignement est mentionné sur le règlement graphique, les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement défini, à l'exclusion des annexes qui peuvent s'implanter librement au-delà de l'alignement.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies :

Pour les constructions nouvelles situées sur une parcelle implantée à l'angle de deux voies ou plus, l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies.

Pour les piscines :

Les piscines doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 3,00 mètres.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions principales :

Les constructions doivent s'implanter :

- Sur au moins une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte, en respectant une hauteur maximale de 7 mètres, en limite séparative
- En cas en retrait des limites séparatives, la distance (D) comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction, sans pouvoir être inférieure à 2,00 mètres ($D = H/2 \geq 2{,}00$ mètres).

Pour les annexes :

Les annexes peuvent s'implanter entre 0 et 2 mètres par rapport aux limites séparatives à condition d'avoir une longueur maximale de 5,00 mètres et sur une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'égout.

Au-delà de 2 mètres de la limite séparative, les annexes doivent respecter un recul égal à (D = H/2 ≥ 2,00 mètres).

Pour les piscines :

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3,00 mètres des limites séparatives.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

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

Pour toutes les constructions (en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

Une distance d'au moins 4,00 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

Emprise au sol des constructions

Pour toutes les constructions (en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

L'emprise au sol des constructions nouvelles de toute nature, ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'emprise au sol est libre.

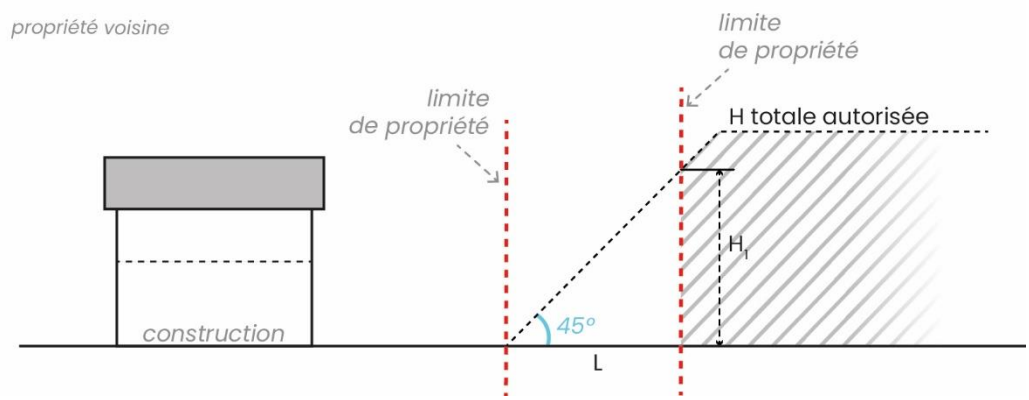
Hauteur des constructions

Dispositions générales

Lorsque la carte des aléas implique une rehausse du premier niveau de plancher, la hauteur maximale de la construction pourra être surélevée de la moitié de la hauteur prévue par la rehausse.

Pour les constructions édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques, des alignements graphiques du plan de zonage et des voies privées :

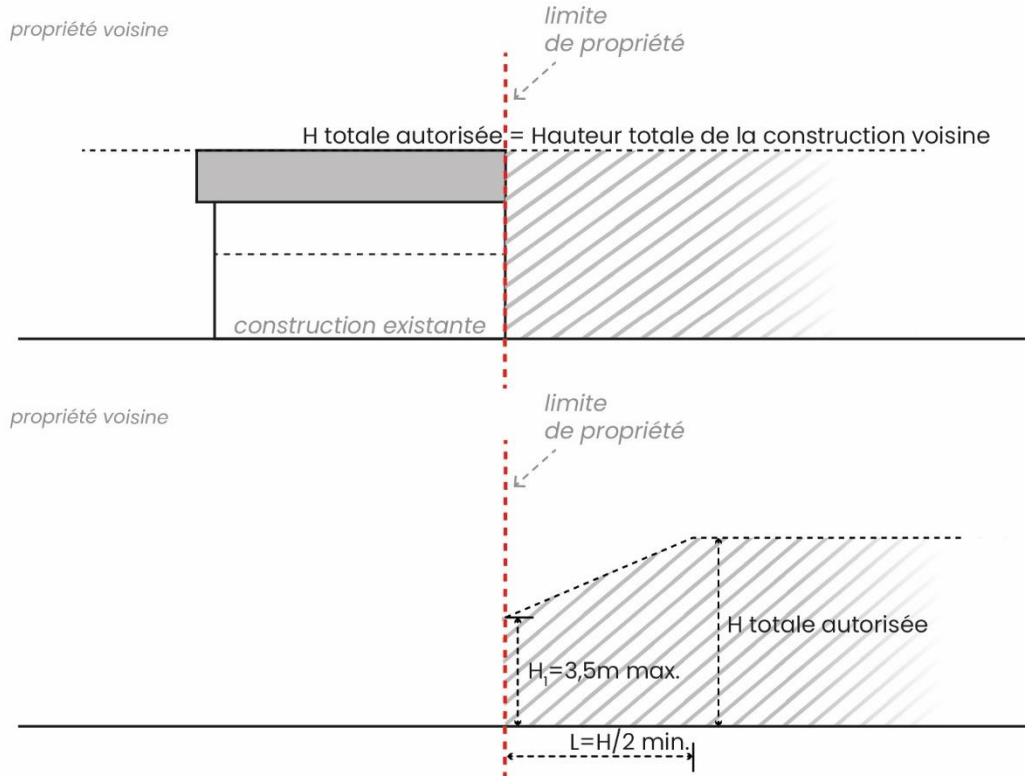
Les constructions doivent respecter une hauteur totale définie telle que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit égale à la différence d'altitude entre ces deux points, c'est-à-dire H = L tel que définie sur le schéma ci-après.



Pour les constructions qui s'implantent en limite séparative :

La hauteur se limite à :

- La hauteur de la construction voisine si la limite séparative est déjà construite et que la construction nouvelle vient s'y adosser,
- 3,50 mètres au droit de la limite dans les autres cas. La construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport (L=H/2).



Pour les annexes (hors piscine) :

La hauteur de la construction se limite à une hauteur maximale de 2,50 mètres entre 0 et 2,00 mètres de la limite séparative. Au-delà de 2,00 mètres de la limite séparative, la construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport (L=H/2).

Pour toutes les constructions (en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 10,00 mètres.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. Pour les constructions, travaux ou ouvrages unidimensionnels de faible emprise au sol, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées (pylônes, silo, éoliennes…), la hauteur maximale en tout point de la construction est de 30 mètres.

Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction légalement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur. Les extensions des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU pourront reprendre la même hauteur au faîtage ou à l'acrotère, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

ARTICLE UH / UHC 2.2. – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Est considéré comme bâti environnant, les bâtis implantés sur les parcelles contiguës au site de projet et/ou donnant sur la même voie.

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

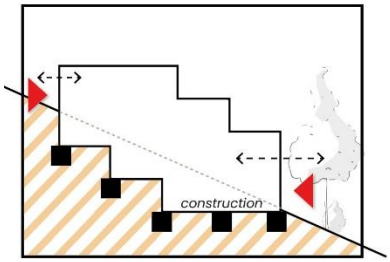
Topographie

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçus de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel (*cf. schéma ci-après*).

Implantation recommandée / privilégiée :

ACCOMPAGNER LA PENTE

en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison



AVANTAGES

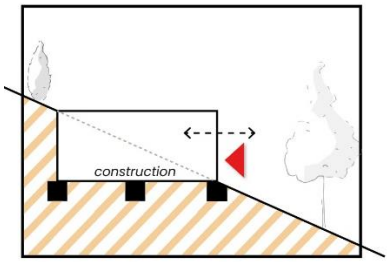
- respect du terrain naturel
- volume des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues
- accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES

- circulation intérieure
- volumétrie éventuelle
- technicité

S'ENCASTRER

s'enterrer, remblais et déblais



AVANTAGES

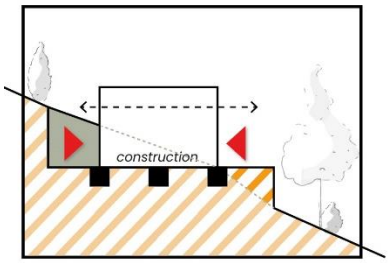
- respect du terrain naturel
- impact visuel faible / volumétrie
- isolation thermique / exposition au vent
- l'espace du toit peut être utilisable (penser sécurité / accessibilité)
- intimité éventuelle

CONTRAINTES

- volume des déblais et remblais
- accès direct limité / accès terrain plus complexe
- ouverture et cadrage limité des vues / orientations

DEPLACER LE TERRAIN

poser à plat sur un terrassement



AVANTAGES

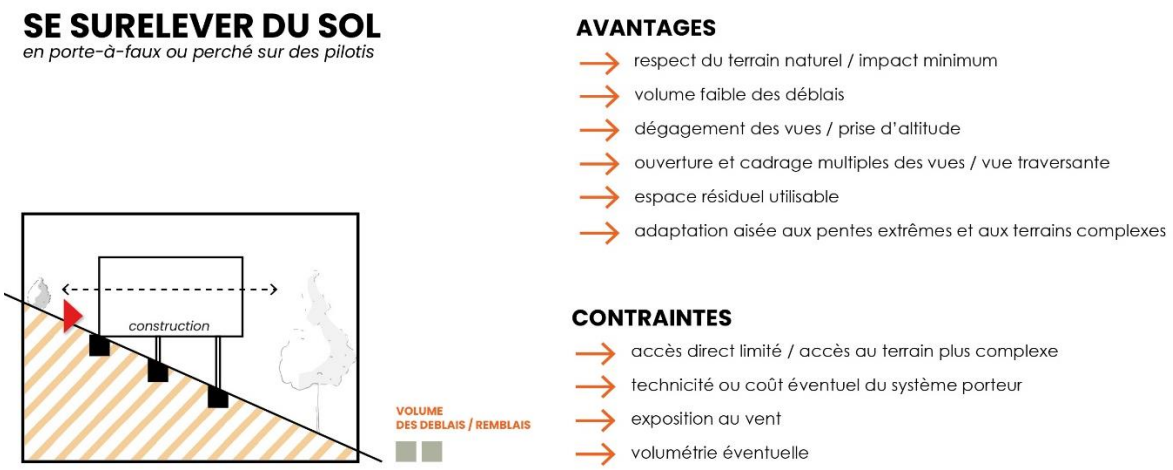
- accès direct et accessibilité au terrain
- ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes

CONTRAINTES

- non respect du terrain naturel
- impact visuel / volumétrie du terrain remanié
- volume important des déblais et remblais
- création d'ouvrage de soutènement / instabilité des talus et remblais

Sauf cas exceptionnel, cette solution n'est pas à retenir. Elle accompagne souvent la construction de maisons non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'enrochements ou de murs de soutènement de grande hauteur, pour la stabilisation des talus, ce qui dénature le paysage.

Implantation acceptée si les solutions précédentes ne peuvent être mises en œuvre :



Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage (c'est-à-dire au plus près du niveau de voie de desserte). Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. La terre déplacée pour la réalisation de la construction devra être conservée sur le terrain du projet.

Volume

Il sera recherché une simplicité de volume.

L'implantation des constructions principales doit être perpendiculaire ou parallèle aux lignes structurantes existantes (voie pour les terrains plats, courbe de niveau pour les terrains en pente).

Toiture

Les toitures devront être à 2 pans minimum. Les annexes accolées au bâtiment principal et les extensions qui pourront avoir des toitures monopente.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les débords de toitures doivent être proportionnés au volume de la construction sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative ou en limite d'emprise publique. La profondeur minimale des débords de toiture est de 0,50 mètre. Dans le cas d'adjonction de plusieurs volumes, la règle s'applique à chaque volume de la construction et les débords de toiture devront être harmonieux.

Pour les rénovations / réhabilitations, les débords de toitures devront être maintenus et prolongés dans la continuité de la façade.

Pente de toiture

Les toitures devront être à 2 pans minimum. Les annexes accolées au bâtiment principal et les extensions qui pourront avoir des toitures monopente.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage, ni émerger en saillie par rapport à l'alignement du gros œuvre général de l'immeuble.

Les débords de toitures doivent être proportionnés au volume de la construction sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative ou en limite d'emprise publique. La profondeur minimale des débords de toiture est de 0,50 mètre. Dans le cas d'adjonction de plusieurs volumes, la règle s'applique à chaque volume de la construction et les débords de toiture devront être harmonieux.

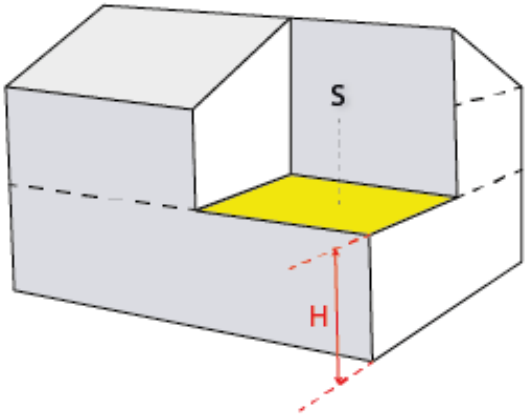
Pour les rénovations / réhabilitations, les débords de toitures devront être maintenus et prolongés dans la continuité de la façade.

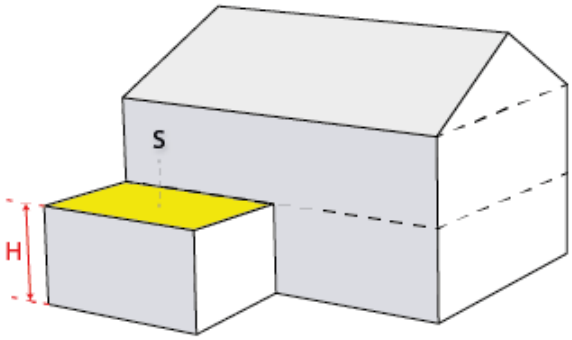
Pente de toiture

Les toits devront avoir une pente comprise entre 30% et 70% soit 16,5° à 35°.

Les toits plats sont autorisés uniquement sur une surface correspondant à un quart maximum de l'emprise au sol de la construction (Surface (S) = 1/4 de l'emprise au sol de la construction) aux conditions cumulatives suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'acrotère sauf pour des éléments de superstructure de faible emprise comme un ascenseur par exemple,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale,
- Être végétalisés, gravillonnés ou dallées. Les membranes d'étanchéité ne doivent pas rester apparentes.





Les toitures avec attiques sont admises nonobstant les dispositions ci-dessus, sous condition que les terrasses liées aux logements ne dépassent pas 50 % de l'emprise au sol de la construction.

Aspect extérieur des matériaux de la couverture et orientation du faîtage

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les nuances du clair au foncé de couleur rouge vieilli à l'exception du rouge vif. Les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

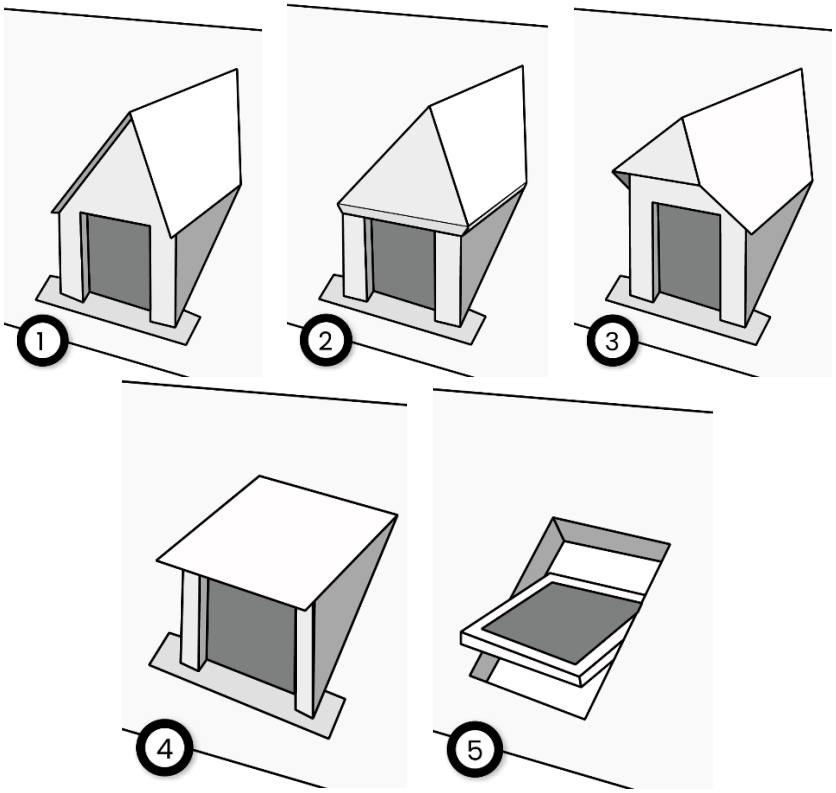
Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent.

Les toitures devront être d'aspect tuile.

Le faîtage devra être dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Ouvertures de toit

Les ouvertures de toit suivantes sont autorisées :



1. Lucarne bâtière
2. Lucarne capucine
3. Lucarne à demi-croupe
4. Lucarne chien couché
5. Fenêtre de toit

L'agencement du toit devra garantir une harmonie (châssis de mêmes dimensions, alignement sur une même ligne horizontale, …).

Parements extérieurs et matériaux de façade

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre…) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Aspect général

Les serres, châssis et tunnels agricoles, pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, …) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

En cas de rénovation d'une construction existante, la teinte de façade initiale pourra être reprise.

En cas de bardage bois, outre les teintes figurant dans le nuancier, la teinte bois naturel est admise.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les teintes vives, foncées, banches pures, bleutées, noires et grises sont interdites.

Les teintes autorisées sont les teintes de beiges et ocres (*cf. nuancier de couleurs ci-dessous*) :





L'utilisation de deux couleurs différentes sur une même façade est interdite sauf dans le cas de changement de volumétrie, ou pour des extensions et annexes accolées. L'utilisation de plusieurs matériaux est recommandée ; ils pourront être de couleurs différentes.

Les finitions d'enduit de façade à grain fin (frotté fin ou taloché fin) sont imposées et les enduits rustiques à relief (texturés, projetés -écrasés…) sont interdits.

Pour les nouvelles constructions, les encadrements d'ouverture devront être d'une teinte différente ou d'un matériau différent que la façade sur une largeur comprise entre 15 et 25 cm. Ces encadrements doivent être uniformes sur l'ensemble de la construction (largeur et teinte/matériaux).

Pour les rénovations, extensions, annexes accolées, les encadrements d'ouverture devront être conservés et/ou poursuivis s'ils sont existants. Ils devront être uniformes sur l'ensemble de la construction.

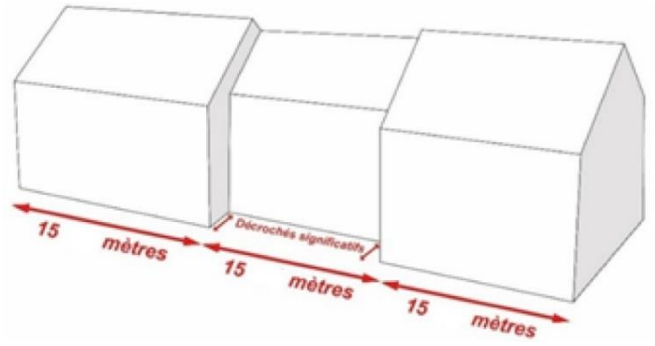
Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, caissons d'aérothermie, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public.

Les façades végétalisées sont autorisées et recommandées.

Décrochés de façade

Des décrochés de façade d'une profondeur minimale de 1,00 mètre sont imposés tous les 15,00 mètres de linéaires de façade conformément au schéma ci-dessous. La toiture doit suivre les décrochés de façade et présenter une différence d'au moins 1,00 mètre. De plus, la longueur des linéaires de façade conformément au schéma ci-dessous devront avoir une longueur inférieure ou égale à 45,00 mètres.



Menuiseries, gouttières et balcons

Les volets roulants sont tolérés sans débord par rapport à la façade. En rénovation, lorsque les volets battants existent, ils doivent être conservés.

Les volets doivent avoir le même aspect et la même teinte sur l'ensemble de la construction.

La teinte noire est interdite sur les menuiseries.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle soit :
- De la façade,
- De la toiture,
- Des menuiseries.

Un ordonnancement des ouvertures sur la façade doit être présenté, soit verticalement, soit horizontalement, sauf, dans le cas d'une modification d'une construction existante démontrant une impossibilité technique dûment justifiée.

Les balcons doivent présentés un aspect semi-occultant proposant un matériau plein à au moins 50%. L'aspect transparent opaque est interdit.

Bandeaux de toit

Les bandeaux de toit ne doivent pas avoir de teinte vives et doivent être en harmonie avec la façade.

Clôtures

Il sera recherché une harmonie dans toute la zone. La clôture sera d'une hauteur maximale de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et sera constituée soit :

- De haies végétales d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique doublées ou non de grillage. Les espèces exotiques et non locales sont interdites. Elles devront être plantées avant la livraison de l'opération.
- De murs ou murs bahut (enduit fin, lissé, ton naturel présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale) d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, pouvant être surmonté d'une barrière d'aspect bois ou d'une grille de couleur grise.
- D'une barrière d'aspect bois ou d'une grille de couleur grise.

Les clôtures en gabions sont admises, sous condition d'une hauteur limitée aux soubassements (mur de 0,80 mètre). Les murs pleins en gabions sont interdits.

Sont interdits :

- Les bâches occultantes,
- Les imitations de matériaux,
- Les grillages non doublés d'une haie,
- L'emploi à nu de matériaux fait pour être recouvert (clôtures et constructions en générales).

Aucun dispositif de clôtures ne peut gêner la visibilité de l'insertion à la voirie.

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

Les clôtures devront être perméables à l'écoulement naturel de l'eau et permettre le passage de la petite faune. Les soubassements des murs et murs bahut devront être réalisés en assurant la suppression d'un bloc de parpaing tous les mètres. Les grillages devront assurer un maillage en partie basse, contre le terrain fini, répondant à une amplitude de 0,20 m par 0,20 m.

Dispositions diverses

Les coffrets E.D.F.- G.D.F. ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Architecture durable

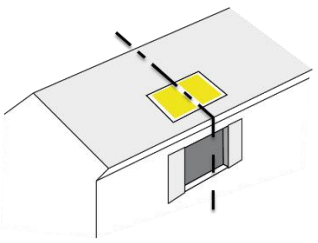
Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

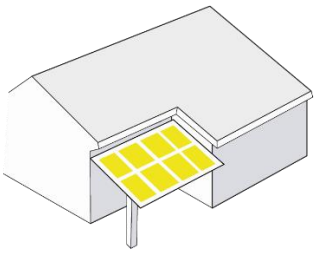
Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Pour les toitures plates, les effets de superstructures sont interdits au-delà de la limite haute de l'acrotère.
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m² et une hauteur maximale de 1,50 mètre. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée. Ces installations ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

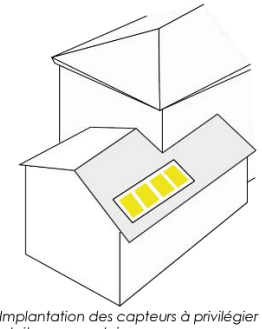
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



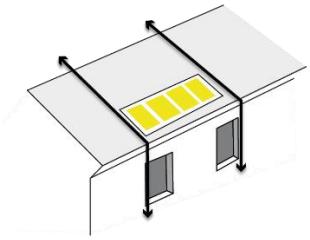
> *Alignement avec ouverture de façade*



> *Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)*



> *Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire*



> *Implantation horizontale. Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.*

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions est autorisée dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique ou les propriétés voisines.

Les brise-soleils ajourés et les casquettes ajourées sont autorisés.

ARTICLE UH / UHC 2.3. - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations :

Les espaces non bâtis, et non concernés par des aires de stationnement devront être traitées en espace d'agrément paysager intégrant des plantations (arbres de hautes tiges et arbustes) d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Lorsqu'une bande de recul est imposée par le règlement, elle doit être essentiellement destinée à un espace paysager, de préférence planté.

La plantation d'un arbre de haute tige à feuille caduque est obligatoire par tranche de 300 m² d'espace de pleine terre. Ces plantations devront être prévues avant livraison de l'opération.

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Les arbres de haute tige abattus par nécessité seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.

Au sein de l'unité foncière :

Pour les constructions nouvelles, au minimum 20% de l'unité foncière doit être maintenue en espace vert de pleine terre non imperméabilisé.

Pour les constructions existantes bâties avant l'approbation du PLU et régulièrement édifiées, la règle ne s'applique pas.

ARTICLE UH / UHC 2.4. – STATIONNEMENT

Stationnement de véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, …), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Habitation

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation :

Au moins, une place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.

Dans le cadre de la construction de logements collectifs comprenant 5 logements ou plus il est exigé la création de places de stationnement dans un parking couvert (en rez-de-chaussée ou en sous-sol). Ces places ne devront pas être closes et constituer des boxs ouverts.

De plus, dans les opérations comprenant 5 logements ou plus, il doit être prévu, une aire de stationnement visiteur banalisée, à raison de 180 m² de surface de plancher entamée. Ces places de stationnement devront être réalisées dans les espaces communs, ou en tout état de cause être accessibles à tous. Ces places de stationnements seront réalisées avec des dalles alvéolées plantées.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :

Une place de stationnement par logement.

Pour les aménagements, extensions ou surélévations à destination d'habitation :

La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée.

En cas de réhabilitation ou changement de destination des constructions existantes régulièrement édifiées sans augmentation du volume, les places de stationnement existantes devront être conservées, et la création d'une place de stationnement est imposée s'il n'en existe pas.

Artisanat et commerce de détail - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle – Cinéma – Cuisine dédiée à la vente en ligne :

Une place pour 100 m² de surface de plancher et pour 50 m² de surface de vente. La règle la plus contraignante s'applique.

Restauration, hôtels et autres hébergements touristiques :

- Une place pour 20 m² de salle de restaurant entamée,
- 1,5 place pour 2 chambres.

Les règles ne sont pas cumulatives, la règle la plus contraignante s'applique.

Bureau et centres de congrès et d'exposition :

Une place pour 25m² de surface de plancher entamée.

Stationnement des véhicules électriques

Lorsque le nombre de places de stationnement à créer est supérieur à 4 places, au moins une place par tranche de 4 places est équipée pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, pour les destinations de construction à usage d'habitation.

Stationnement des vélos

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Logement :

Un espace clos composé d'au moins une place par logement.

Hébergement :

Pour les opérations nouvelles de plus de 10 hébergements, une place par tranche de 10 hébergements créés.

Bureau :

Pour toute nouvelle construction, une place pour 25 m² de surface de plancher entamée.

Artisanat et commerce de détail :

Pour toute nouvelle construction, une place pour 100 m² de surface de plancher et pour 25 m² de surface de vente. La règle la plus contraignante s'applique.

Section 3 – Équipements et réseaux

ARTICLE UH / UHC 3.1. – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Création d'accès sur la voie publique :

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée. Une unité foncière compte un seul accès pour la desserte motorisée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et le passage des véhicules de ramassage des déchets. Un cône de visibilité de part et d'autre de la voie d'accès doit être maintenu sans obstacle visuel (clôture, haie, arbre), afin d'assurer la sécurité des sorties sur la voie publique.

L'ouverture des portails et portillons ne pourra pas s'effectuer à l'extérieur de la propriété. Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser le revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné depuis la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond inférieur, le pétitionnaire est dans

l'obligation de prendre les mesures nécessaires afin de canaliser les eaux de ruissellement en provenance de la chaussée, et de les diriger vers le dispositif de gestion des eaux pluviales.

Cette règle s'applique y compris lorsque la nouvelle construction emprunte un chemin d'accès existant qui ne respecte pas cette réglementation.

En cas de passage sur l'emprise d'un canal, le busage, la construction d'une passerelle ou d'un pont sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire, après avis de la collectivité ou du gestionnaire du canal.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué ; l'accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

<u>Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation :</u>

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, répondre aux exigences de la protection civile, aux besoins de déneigement, et au passage des véhicules de ramassage des déchets

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

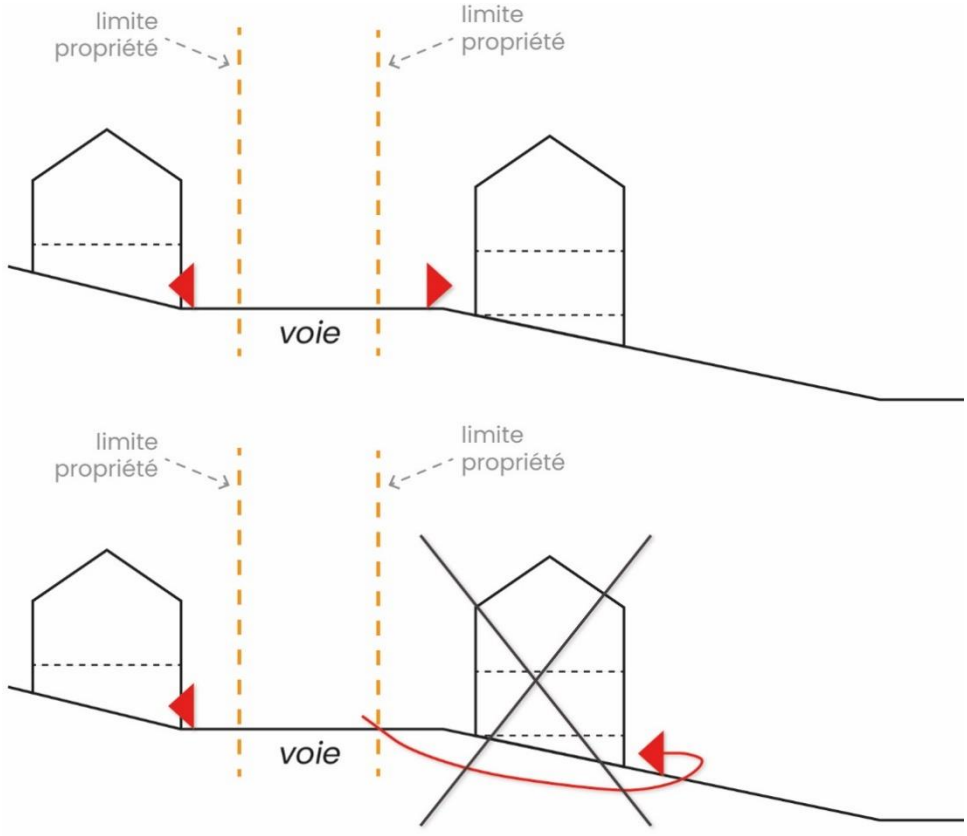
Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

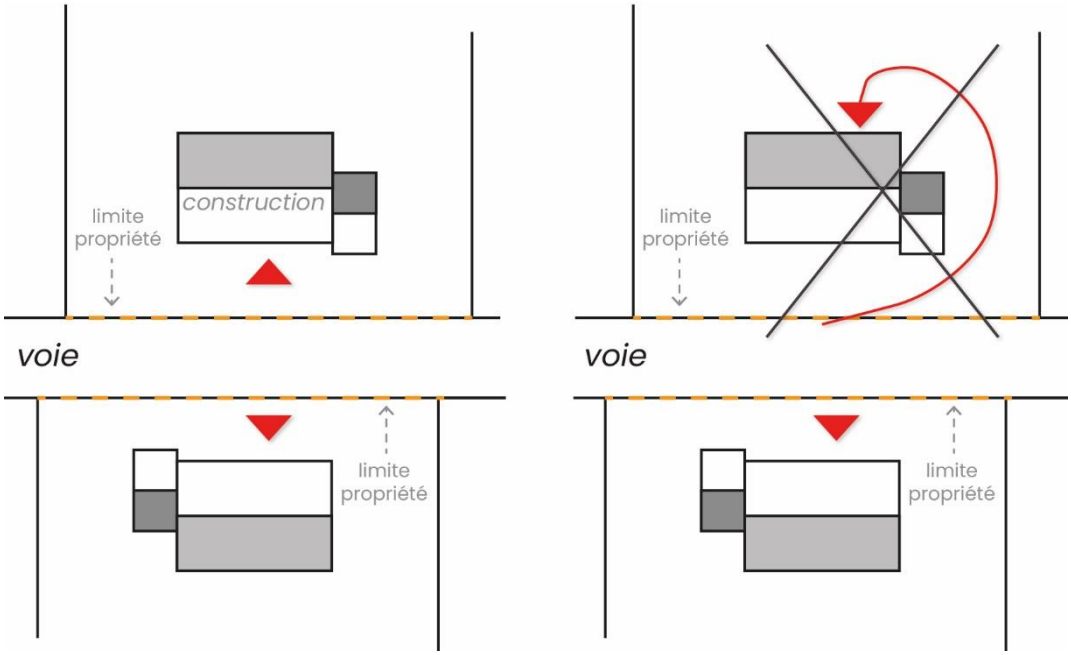
L'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Dans le cas d'un terrain en pente, l'accès des véhicules à la construction ou aux aires de stationnement doit être prévu au plus proche de l'accès à la parcelle et présenté le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement…).

La pente d'une nouvelle voie d'accès doit être inférieure à 15%.

La création de nouvelles voies ne doit pas déstabiliser les voies, constructions et terrains.

La création de nouvelles voies ne doit pas impacter le libre écoulement des eaux pluviales.





ARTICLE UH / UHC 3.2. – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Les infrastructures créées devront être compatibles avec les caractéristiques du réseau sur lequel elles doivent se raccorder et être en conformité avec le règlement du service de l'eau.

Assainissement des eaux usées

En zonage d'assainissement collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement collectif, toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

En zonage d'assainissement non collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement autonome, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU).

Les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.

Eaux usées non domestiques

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un prétraitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord du service gestionnaire du réseau.

Gestion des eaux pluviales

Le pétitionnaire doit 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 gérer les eaux pluviales de son projet sur son assiette foncière, préférentiellement par infiltration si la nature du terrain le permet (perméabilité, aléas naturels...),

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 d'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 maitrise 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 avec les recevoir (autorisation du gestionnaire à obtenir).
- Les ouvrages devront respecter et être dimensionnés selon le règlement Eaux Pluviales en vigueur 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.

Eaux usées des piscines et bassins

La vidange des eaux de piscine d'un bassin ne pourra être effectuée que dans les conditions suivantes :

- En cas de rejet vers le réseau public (Eaux Pluviales) : débit de rejet maximum de 10 l/s, sous réserve d'autorisation par le gestionnaire du réseau. Ce débit pourra être réduit si le gestionnaire estime que son réseau ne peut pas le supporter. Dans le cas d'un rejet en infiltration, le niveau de saturation du puits perdu ou de la tranchée devra être surveillé. Le débit sera réduit en cas de saturation du dispositif ;

- Les eaux ne devront pas être traitées (chlore, brome...) dans les 15 jours précédant la vidange. A défaut, le désinfectant devra être neutralisé préalablement à la vidange ;

- Les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille ;

- La vidange ne devra se faire qu'en période sèche. Elle devra être interrompue en cas de forte pluie.

Seules les eaux de vidange de la piscine seront acceptées dans le réseau d'eau pluviale. Les eaux de nettoyage du bassin, de recyclage et de lavage des filtres devront impérativement être rejetées vers le réseau d'eaux usées public, si la parcelle est desservie. À l'inverse, celles-ci ne pourront être dirigées dans la filière d'assainissement individuel.

Réseaux électriques

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

De plus, les dispositions générales et les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB et HTA du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité.

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

L'éclairage extérieur

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

Il convient de se référer à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (version consolidée au 26 février 2020) pour connaître le détail de la réglementation applicable à l'éclairage extérieur.

Antennes et autres dispositions diverses

Sur les bâtiments de plus de trois logements, lorsque la pose d'une antenne de télévision est envisagée, il est recommandé que l'antenne soit mutualisée et localisée en toiture. Les antennes (paraboliques ou non) seront limitées à une par immeuble et devront être les plus discrètes possibles.

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles, ou masquées par un rideau de verdure.

Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public, et seront installés à moins de 2 m de hauteur. Ils devront respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites de terrains accueillant une construction à usage d'habitation. Un caisson insonorisant est préconisé autour de ces dispositifs.

Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur).

Défense incendie

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

Opérations d'urbanisme :

L'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité.

Constructions à risque d'incendie particulier :

L'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément du service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur peut être utilement consulté.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions principales doivent disposer des fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de télécommunication numérique. En cas d'absence de celui-ci, les constructions devront prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de communication numérique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD (voiries et réseaux divers) suivants :

- Enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- Installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- Création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les raccordements aux infrastructures numériques et aux réseaux de communications numériques seront obligatoirement enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UHS

CARACTÈRE DE LA ZONE Uhs

La zone Uhs, correspond aux zones de bourg originel strictes situés en dehors de l'espace préférentiel de développement du SCoT.

La partie n°1 relative aux dispositions générales s'applique à la zone Uhs.

La partie n°3 relative au patrimoine à préserver ou mettre en valeur s'applique à la zone Uhs.

La partie n°4 relative au règlement des risques de la carte des aléas s'applique à la zone Uhs.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU, notamment les dispositions de la carte des aléas ou le Plan de prévention des risques d'inondation de la Morge.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité

ARTICLE UHS 1.1. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISES

Seules sont autorisées, sans condition, les destinations de constructions précisées dans l'article 7 (destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU) des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites à l'article Uhs 1.2 ou soumises à condition à l'article Uhs 1.3.

ARTICLE UHS 1.2. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants sont interdits :

- Exploitation agricole et forestière,
- Habitation (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uhs 1.3),
- Artisanat et commerce de détail (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uhs 1.3),
- Restauration (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uhs 1.3),
- Commerces de gros,
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uhs 1.3),
- Cinéma,
- Hôtels (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uhs 1.3),

- Autres hébergements touristiques (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uhs 1.3),
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uhs 1.3),
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uhs 1.3),
- Salles d'art et spectacles (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uhs 1.3),
- Équipements sportifs,
- Lieux de culte,
- Autres équipements recevant du public (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uhs 1.3),
- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureau (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uhs 1.3),
- Cuisine dédiée à la vente en ligne (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uhs 1.3),
- Centre de congrès et d'exposition.

Sont interdits les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace public, hors bois de chauffage et compost.

ARTICLE UHS 1.3. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Pour les constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à destination et sous-destination d'habitation (comprenant des logements et des hébergements), artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et spectacles, autres équipements recevant du public, bureaux et cuisine dédiée à la vente en ligne sont autorisées :

- Des extensions aux constructions existantes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU et dans la limite de 50,00 m² d'emprise au sol supplémentaire.
- Une annexe supplémentaire, dans la limite de 20,00 m² d'emprise au sol créée, et ce une seule fois depuis l'approbation du PLU.
- La réalisation d'une piscine de moins de 50,00 m² d'emprise au sol ce une seule fois depuis l'approbation du PLU.
- Le changement de destination est autorisé entre les destinations et sous destinations autorisées dans la zone.

Les constructions précédemment autorisées et relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition

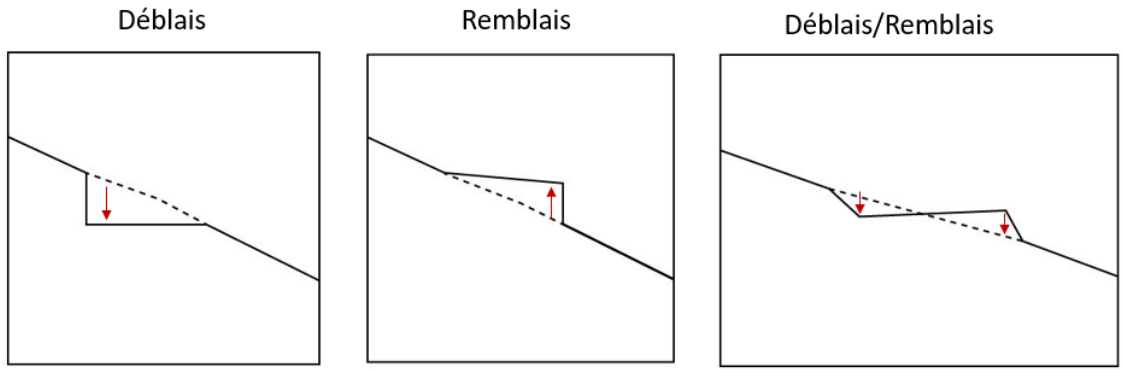
- Qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone,
- Qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

Sont autorisés les exhaussements et affouillements du sol dès lors :

- Qu'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone,
- Que la hauteur de chaque déblai n'excède pas 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- Que la hauteur de chaque remblai n'excède pas 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- Que la pente résultante soit aménagée en pente douce pour retrouver le niveau du terrain naturel en limite parcellaire.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%, peuvent aussi être autorisés les exhaussements et affouillements du sol suivants :

- Déblai en limite parcellaire n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel,
- Remblai en limite parcellaire n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel,
- Succession de terrasses (en déblais ou en remblai), n'excédant pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, et d'une largeur minimale de 3 mètres,
- Dans le cas où, les déblais ou remblais, préalablement cités, nécessitent le maintien des terres par des murets, il est exigé que ces constructions soient transparentes à l'eau et ne modifie pas l'écoulement naturel des eaux.



ARTICLE UHS 1.4. – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Nonobstant les articles 2.1 concernant l'implantation des constructions et 2.2, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conforme aux présentes règles pourront avoir la même implantation et le même aspect que la construction principale.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale et les constructions à énergie positive peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives au gabarit, dans la limite de 20%.

ARTICLE UHS 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous sont admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments régulièrement édifiés et préexistants à l'approbation du PLU ;
- Dans le cas d'extension des constructions existantes régulièrement édifiées et préexistantes à l'approbation du PLU dès lors que leur recul n'est pas diminué.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,50 mètres) ou les propriétés voisines,
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques

Pour les autres voies et emprises publiques et les voies privées :

Sauf indication précisée sur le règlement graphique, les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies privées sur tout ou partie de la façade.

Lorsqu'un alignement est mentionné sur le règlement graphique, les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement défini, à l'exclusion des annexes qui peuvent s'implanter librement au-delà de l'alignement.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies :

Pour les constructions nouvelles situées sur une parcelle implantée à l'angle de deux voies ou plus, l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies.

Pour les piscines :

Les piscines doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5,00 mètres.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions principales :

Les constructions doivent s'implanter :

- Sur au moins une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte, en respectant une hauteur maximale de 7 mètres, en limite séparative
- En cas en retrait des limites séparatives, la distance (D) comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction, sans pouvoir être inférieure à 2,00 mètres (D = H/2 ≥ 2,00 mètres).

Pour les annexes :

Les annexes peuvent s'implanter entre 0 et 2 mètres par rapport aux limites séparatives à condition d'avoir une longueur maximale de 5,00 mètres et sur une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'égout.

Au-delà de 2 mètres de la limite séparative, les annexes doivent respecter un recul égal à (D = H/2 ≥ 2,00 mètres).

Pour les piscines :

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5,00 mètres des limites séparatives.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

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

Pour toutes les constructions (en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

Une distance d'au moins 4,00 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions nouvelles de toute nature, ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'emprise au sol est libre.

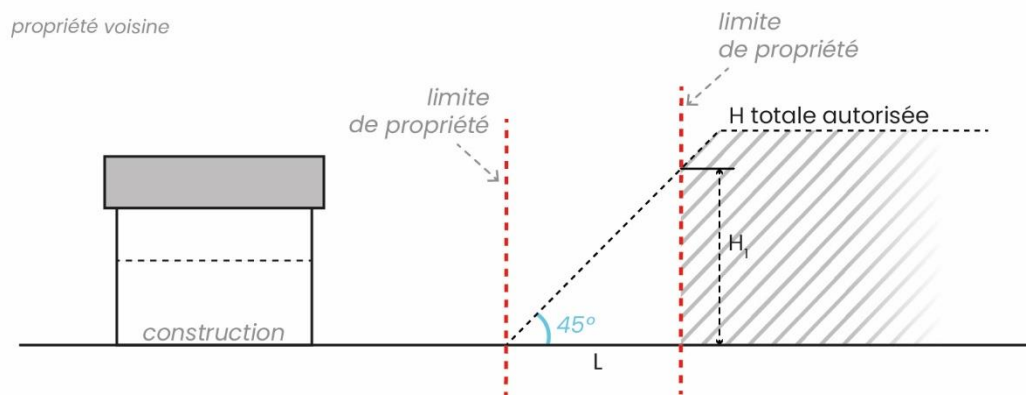
Hauteur des constructions

Lorsque la carte des aléas implique une rehausse du premier niveau de plancher, la hauteur maximale de la construction pourra être surélevée de la moitié de la hauteur prévue par la rehausse.

Dispositions générales

Pour les constructions édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques, des alignements graphiques du plan de zonage et des voies privées :

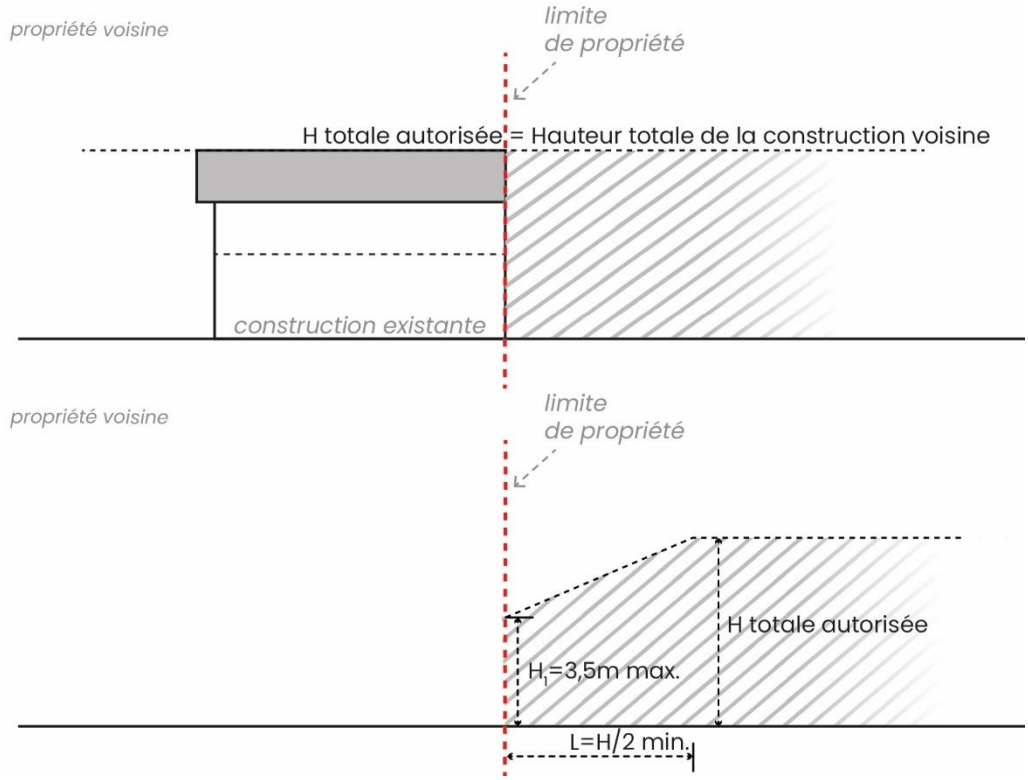
Les constructions doivent respecter une hauteur totale définie telle que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit égale à la différence d'altitude entre ces deux points, c'est-à-dire H = L tel que définie sur le schéma ci-après.



Pour les constructions qui s'implantent en limite séparative :

La hauteur se limite à :

- La hauteur de la construction voisine si la limite séparative est déjà construite et que la construction nouvelle vient s'y adosser,
- 3,50 mètres au droit de la limite dans les autres cas. La construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport (L=H/2).



Pour les annexes (hors piscine) :

La hauteur de la construction se limite à une hauteur maximale de 2,50 mètres entre 0 et 2,00 mètres de la limite séparative. Au-delà de 2,00 mètres de la limite séparative, la construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport (L=H/2).

Pour toutes les autres constructions :

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 10,00 mètres.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. Pour les constructions, travaux ou ouvrages unidimensionnels de faible emprise au sol, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées (pylônes, silo, éoliennes…), la hauteur maximale en tout point de la construction est de 30 mètres.

Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction légalement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur. Les extensions des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU pourront reprendre la même hauteur au faîtage ou à l'acrotère, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

ARTICLE UHS 2.2. – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

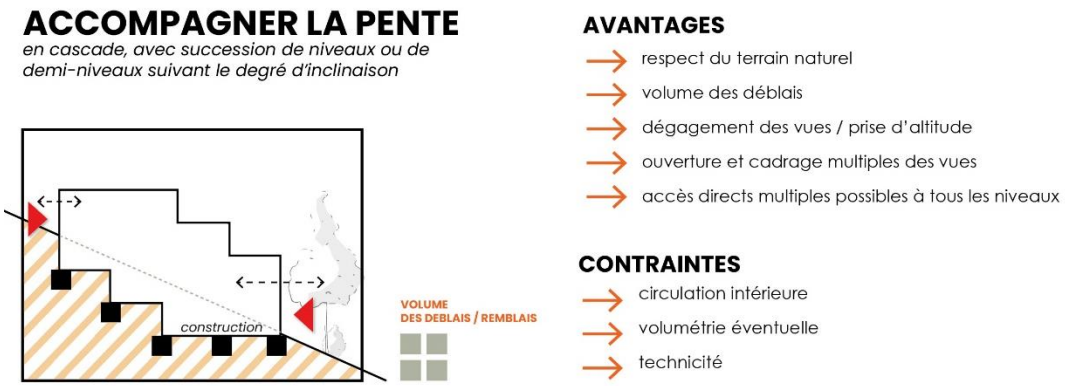
Est considéré comme bâti environnant, les bâtis implantés sur les parcelles contiguës au site de projet et/ou donnant sur la même voie.

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

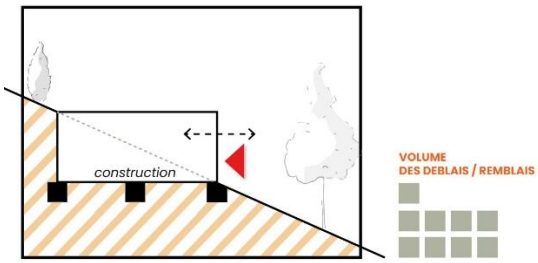
Topographie

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçus de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel (*cf. schéma ci-après*).

Implantation recommandée / privilégiée :



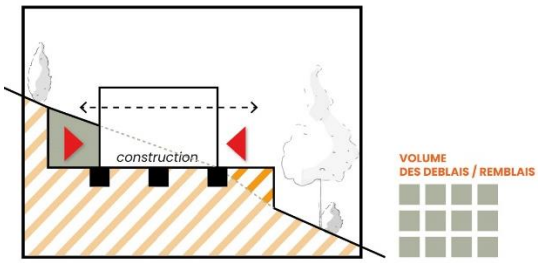
S'ENCASTRER
s'enterrer, remblais et déblais



AVANTAGES
- respect du terrain naturel
- impact visuel faible / volumétrie
- isolation thermique / exposition au vent
- l'espace du toit peut être utilisable (penser sécurité / accessibilité)
- intimité éventuelle

CONTRAINTES
- volume des déblais et remblais
- accès direct limité / accès terrain plus complexe
- ouverture et cadrage limité des vues / orientations

DEPLACER LE TERRAIN
poser à plat sur un terrassement



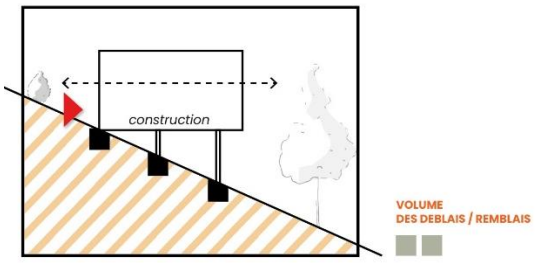
AVANTAGES
- accès direct et accessibilité au terrain
- ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes

CONTRAINTES
- non respect du terrain naturel
- impact visuel / volumétrie du terrain remanié
- volume important des déblais et remblais
- création d'ouvrage de soutènement / instabilité des talus et remblais

Sauf cas exceptionnel, cette solution n'est pas à retenir. Elle accompagne souvent la construction de maisons non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'enrochements ou de murs de soutènement de grande hauteur, pour la stabilisation des talus, ce qui dénature le paysage.

Implantation acceptée si les solutions précédentes ne peuvent être mises en œuvre :

SE SURELEVER DU SOL
en porte-à-faux ou perché sur des pilotis



AVANTAGES
- respect du terrain naturel / impact minimum
- volume faible des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues / vue traversante
- espace résiduel utilisable
- adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

CONTRAINTES
- accès direct limité / accès au terrain plus complexe
- technicité ou coût éventuel du système porteur
- exposition au vent
- volumétrie éventuelle

Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage (c'est-à-dire au plus près du niveau de voie de desserte). Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. La terre déplacée pour la réalisation de la construction devra être conservée sur le terrain du projet.

Volume

Il sera recherché une simplicité de volume.

L'implantation des constructions principales doit être perpendiculaire ou parallèle aux lignes structurantes existantes (voie pour les terrains plats, courbe de niveau pour les terrains en pente).

Toiture

Les toitures devront être à 2 pans minimum. Les annexes accolées au bâtiment principal et les extensions qui pourront avoir des toitures monopente.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les débords de toitures doivent être proportionnés au volume de la construction sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative ou en limite d'emprise publique. La profondeur minimale des débords de toiture est de 0,50 mètre. Dans le cas d'adjonction de plusieurs volumes, la règle s'applique à chaque volume de la construction et les débords de toiture devront être harmonieux.

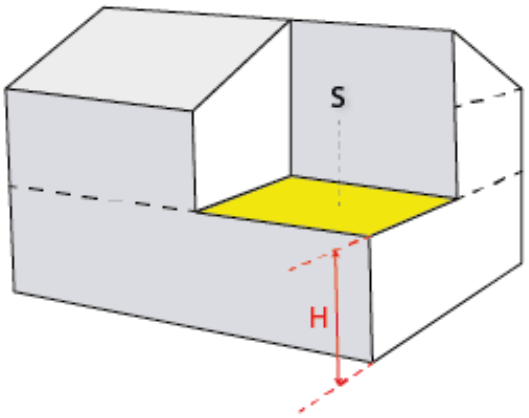
Pour les rénovations / réhabilitations, les débords de toitures devront être maintenus et prolongés dans la continuité de la façade.

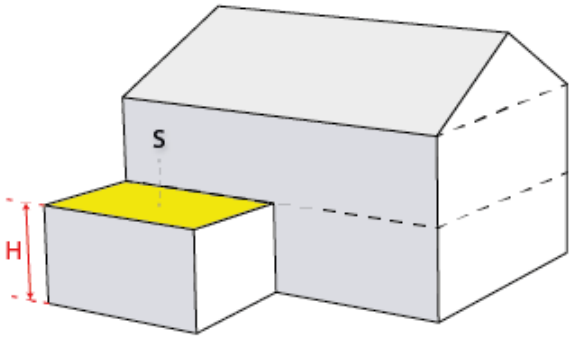
Pente de toiture

Les toits devront avoir une pente comprise entre 30% et 70% soit 16,5° à 35°.

Les toits plats sont autorisés uniquement sur une surface correspondant à un quart maximum de l'emprise au sol de la construction (Surface (S) = 1/4 de l'emprise au sol de la construction) aux conditions cumulatives suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'acrotère sauf pour des éléments de superstructure de faible emprise comme un ascenseur par exemple,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale,
- Être végétalisés, gravillonnés ou dallées. Les membranes d'étanchéité ne doivent pas rester apparentes.





Les toitures avec attiques sont admises nonobstant les dispositions ci-dessus, sous condition que les terrasses liées aux logements ne dépassent pas 50 % de l'emprise au sol de la construction.

Aspect extérieur des matériaux de la couverture et orientation du faîtage

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les nuances du clair au foncé de couleur rouge vieilli à l'exception du rouge vif. Les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

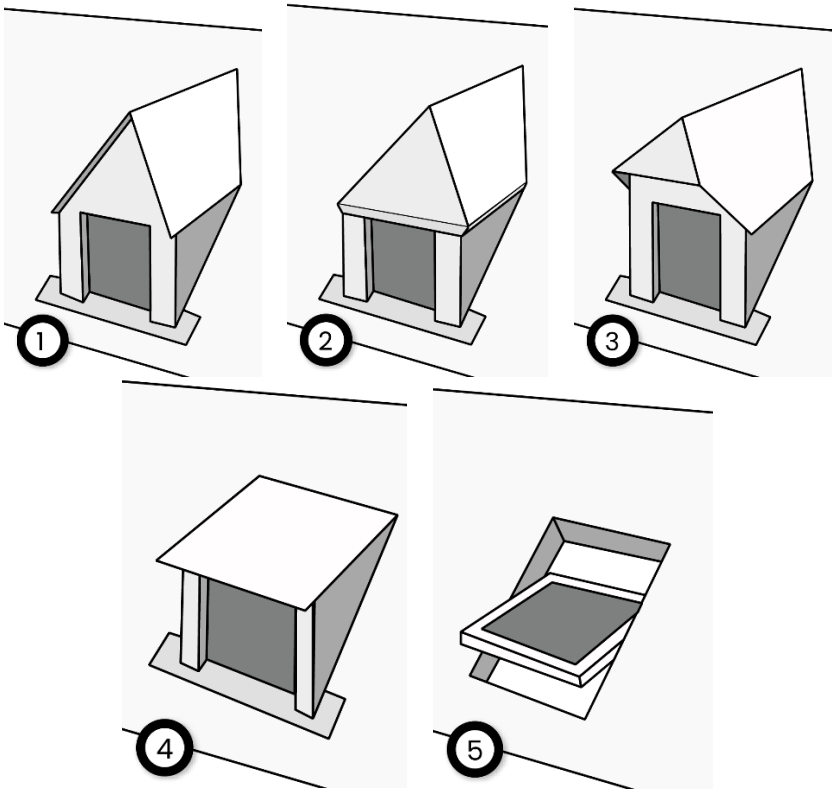
Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent.

Les toitures devront être d'aspect tuile.

Le faîtage devra être dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Ouvertures de toit

Les ouvertures de toit suivantes sont autorisées :



1. Lucarne bâtière
2. Lucarne capucine
3. Lucarne à demi-croupe
4. Lucarne chien couché
5. Fenêtre de toit

L'agencement du toit devra garantir une harmonie (châssis de mêmes dimensions, alignement sur une même ligne horizontale, …).

Parements extérieurs et matériaux de façade

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre…) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Aspect général

Les serres, châssis et tunnels agricoles, pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, …) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

En cas de rénovation d'une construction existante, la teinte de façade initiale pourra être reprise.

En cas de bardage bois, outre les teintes figurant dans le nuancier, la teinte bois naturel est admise.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les teintes vives, foncées, banches pures, bleutées, noires et grises sont interdites.

Les teintes autorisées sont les teintes de beiges et ocres (*cf. nuancier de couleurs ci-dessous*) :





L'utilisation de deux couleurs différentes sur une même façade est interdite sauf dans le cas de changement de volumétrie, ou pour des extensions et annexes accolées. L'utilisation de plusieurs matériaux est recommandée ; ils pourront être de couleurs différentes.

Les finitions d'enduit de façade à grain fin (frotté fin ou taloché fin) sont imposées et les enduits rustiques à relief (texturés, projetés -écrasés…) sont interdits.

Pour les nouvelles constructions, les encadrements d'ouverture devront être d'une teinte différente ou d'un matériau différent que la façade sur une largeur comprise entre 15 et 25 cm. Ces encadrements doivent être uniformes sur l'ensemble de la construction (largeur et teinte/matériaux).

Pour les rénovations, extensions, annexes accolées, les encadrements d'ouverture devront être conservés et/ou poursuivis s'ils sont existants. Ils devront être uniformes sur l'ensemble de la construction.

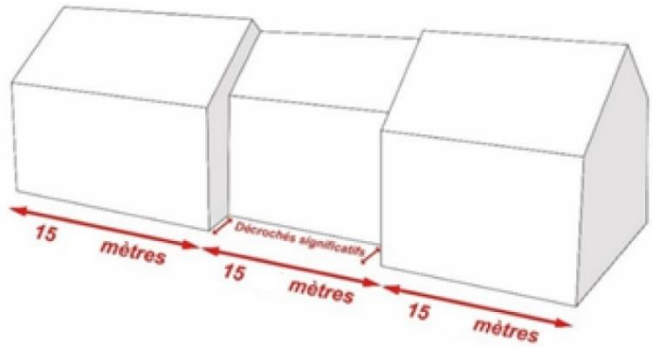
Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, caissons d'aérothermie, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public.

Les façades végétalisées sont autorisées et recommandées.

Décrochés de façade

Des décrochés de façade d'une profondeur minimale de 1,00 mètre sont imposés tous les 15,00 mètres de linéaires de façade conformément au schéma ci-dessous. La toiture doit suivre les décrochés de façade et présenter une différence d'au moins 1,00 mètre. De plus, la longueur des linéaires de façade conformément au schéma ci-dessous devront avoir une longueur inférieure ou égale à 45,00 mètres.



Menuiseries, gouttières et balcons

Les volets roulants sont tolérés sans débord par rapport à la façade. En rénovation, lorsque les volets battants existent, ils doivent être conservés.

Les volets doivent avoir le même aspect et la même teinte sur l'ensemble de la construction.

La teinte noire est interdite sur les menuiseries.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle soit :
- De la façade,
- De la toiture,
- Des menuiseries.

Un ordonnancement des ouvertures sur la façade doit être présenté, soit verticalement, soit horizontalement, sauf, dans le cas d'une modification d'une construction existante démontrant une impossibilité technique dûment justifiée.

Les balcons doivent présentés un aspect semi-occultant proposant un matériau plein à au moins 50%. L'aspect transparent opaque est interdit.

Bandeaux de toit

Les bandeaux de toit ne doivent pas avoir de teinte vives et doivent être en harmonie avec la façade.

Clôtures

Il sera recherché une harmonie dans toute la zone. La clôture sera d'une hauteur maximale de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et sera constituée soit :

- De haies végétales d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique doublées ou non de grillage. Les espèces exotiques et non locales sont interdites. Elles devront être plantées avant la livraison de l'opération.
- De murs ou murs bahut (enduit fin, lissé, ton naturel présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale) d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, pouvant être surmonté d'une barrière d'aspect bois ou d'une grille de couleur grise.
- D'une barrière d'aspect bois ou d'une grille de couleur grise.

Les clôtures en gabions sont admises, sous condition d'une hauteur limitée aux soubassements (mur de 0,80 mètre). Les murs pleins en gabions sont interdits.

Sont interdits :

- Les bâches occultantes,
- Les imitations de matériaux,
- Les grillages non doublés d'une haie,
- L'emploi à nu de matériaux fait pour être recouvert (clôtures et constructions en générales).

Aucun dispositif de clôtures ne peut gêner la visibilité de l'insertion à la voirie.

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

Les clôtures devront être perméables à l'écoulement naturel de l'eau et permettre le passage de la petite faune. Les soubassements des murs et murs bahut devront être réalisés en assurant la suppression d'un bloc de parpaing tous les mètres. Les grillages devront assurer un maillage en partie basse, contre le terrain fini, répondant à une amplitude de 0,20 m par 0,20 m.

Dispositions diverses

Les coffrets E.D.F.- G.D.F. ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Architecture durable

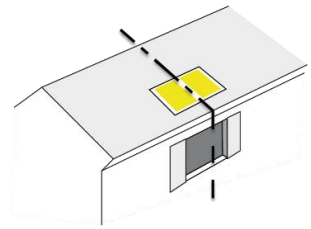
Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

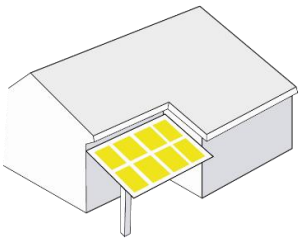
Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Pour les toitures plates, les effets de superstructures sont interdits au-delà de la limite haute de l'acrotère.
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m² et une hauteur maximale de 1,50 mètre. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée. Ces installations ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

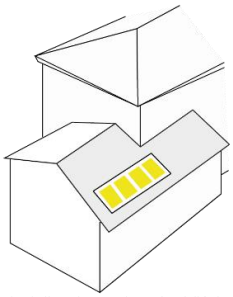
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



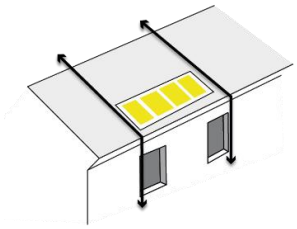
> *Alignement avec ouverture de façade*



> *Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)*



> *Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire*



> *Implantation horizontale. Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.*

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions est autorisée dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique ou les propriétés voisines.

Les brise-soleils ajourés et les casquettes ajourées sont autorisés.

ARTICLE UHS 2.3. - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations :

Les espaces non bâtis, et non concernés par des aires de stationnement devront être traitées en espace d'agrément paysager intégrant des plantations (arbres de hautes tiges et arbustes) d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Lorsqu'une bande de recul est imposée par le règlement, elle doit être essentiellement destinée à un espace paysager, de préférence planté.

La plantation d'un arbre de haute tige à feuille caduque est obligatoire par tranche de 300 m² d'espace de pleine terre. Ces plantations devront être prévues avant livraison de l'opération.

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Les arbres de haute tige abattus par nécessité seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.

Au sein de l'unité foncière :

Pour les constructions nouvelles, au minimum 20% de l'unité foncière doit être maintenue en espace vert de pleine terre non imperméabilisé.

Pour les constructions existantes bâties avant l'approbation du PLU et régulièrement édifiées, la règle ne s'applique pas.

ARTICLE UHS 2.4. – STATIONNEMENT

Stationnement de véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, …), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Habitation

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation :

Au moins, une place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.

Dans le cadre de la construction de logements collectifs comprenant 5 logements ou plus il est exigé la création de places de stationnement dans un parking couvert (en rez-de-chaussée ou en sous-sol). Ces places ne devront pas être closes et constituer des boxs ouverts.

De plus, dans les opérations comprenant 5 logements ou plus, il doit être prévu, une aire de stationnement visiteur banalisée, à raison de 180 m² de surface de plancher entamée. Ces places de stationnement devront être réalisées dans les espaces communs, ou en tout état de cause être accessibles à tous. Ces places de stationnements seront réalisées avec des dalles alvéolées plantées.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :

Une place de stationnement par logement.

Pour les aménagements, extensions ou surélévations à destination d'habitation :

La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée.

En cas de réhabilitation ou changement de destination des constructions existantes régulièrement édifiées sans augmentation du volume, les places de stationnement existantes devront être conservées, et la création d'une place de stationnement est imposée s'il n'en existe pas.

Artisanat et commerce de détail - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle – Cinéma :

Une place pour 100 m² de surface de plancher et pour 50 m² de surface de vente. La règle la plus contraignante s'applique.

Restauration :

- Une place pour 20 m² de salle de restaurant entamée,
- 1,5 place pour 2 chambres.

Les règles ne sont pas cumulatives, la règle la plus contraignante s'applique.

Bureau et centres de congrès et d'exposition :

Une place pour 25m² de surface de plancher entamée.

Stationnement des véhicules électriques

Lorsque le nombre de places de stationnement à créer est supérieur à 4 places, au moins une place par tranche de 4 places est équipée pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, pour les destinations de construction à usage d'habitation.

Stationnement des vélos

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Logement :

Un espace clos composé d'au moins une place par logement.

Hébergement :

Pour les opérations nouvelles de plus de 10 hébergements, une place par tranche de 10 hébergements créés.

Bureau :

Pour toute nouvelle construction, une place pour 25 m² de surface de plancher entamée.

Artisanat et commerce de détail :

Pour toute nouvelle construction, une place pour 100 m² de surface de plancher et pour 25 m² de surface de vente. La règle la plus contraignante s'applique.

Section 3 – Équipements et réseaux

ARTICLE UHS 3.1. – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Création d'accès sur la voie publique :

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée. Une unité foncière compte un seul accès pour la desserte motorisée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et le passage des véhicules de ramassage des déchets. Un cône de visibilité de part et d'autre de la voie d'accès doit être maintenu sans obstacle visuel (clôture, haie, arbre), afin d'assurer la sécurité des sorties sur la voie publique.

L'ouverture des portails et portillons ne pourra pas s'effectuer à l'extérieur de la propriété. Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser le revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné depuis la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond inférieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de prendre les mesures nécessaires afin de canaliser les eaux de ruissellement en provenance de la chaussée, et de les diriger vers le dispositif de gestion des eaux pluviales.

Cette règle s'applique y compris lorsque la nouvelle construction emprunte un chemin d'accès existant qui ne respecte pas cette réglementation.

En cas de passage sur l'emprise d'un canal, le busage, la construction d'une passerelle ou d'un pont sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire, après avis de la collectivité ou du gestionnaire du canal.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué ; l'accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, répondre aux exigences de la protection civile, aux besoins de déneigement, et au passage des véhicules de ramassage des déchets

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

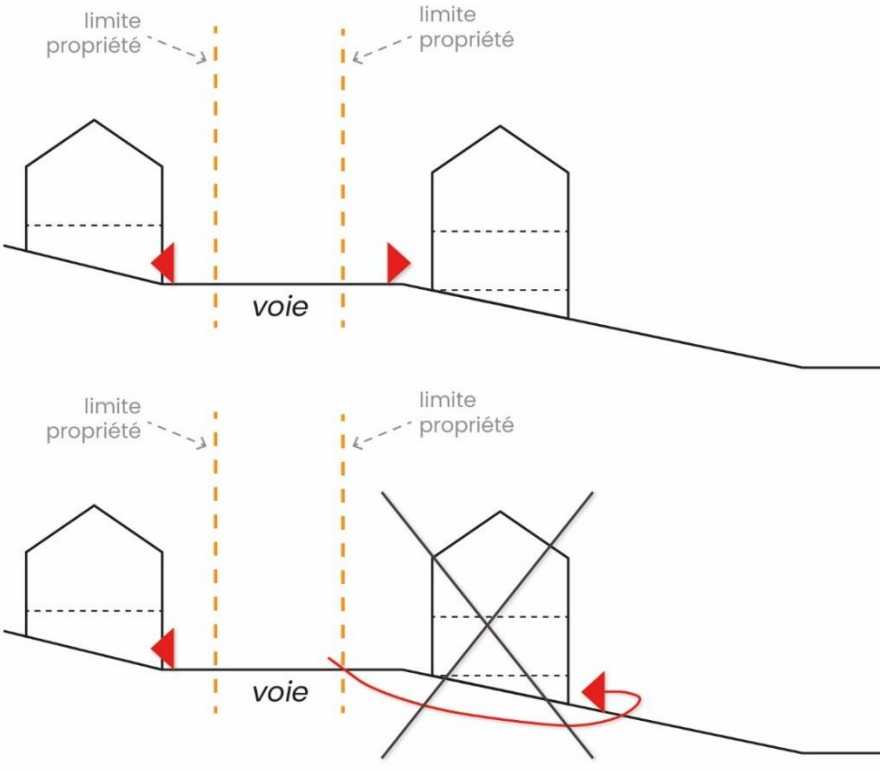
Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

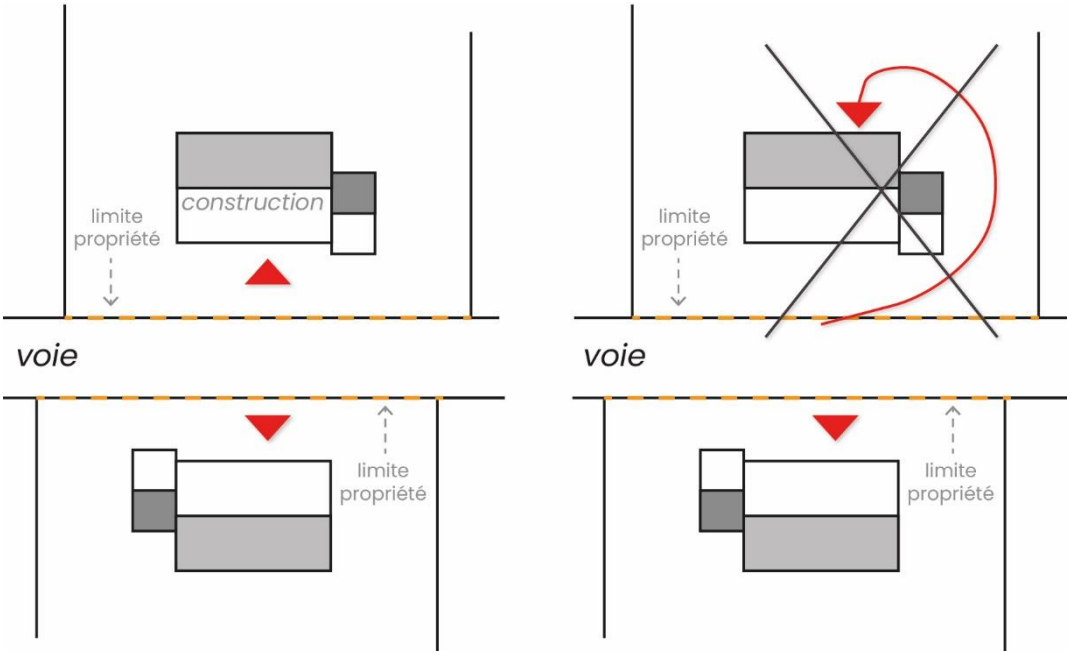
L'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Dans le cas d'un terrain en pente, l'accès des véhicules à la construction ou aux aires de stationnement doit être prévu au plus proche de l'accès à la parcelle et présenté le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement…).

La pente d'une nouvelle voie d'accès doit être inférieure à 15%.

La création de nouvelles voies ne doit pas déstabiliser les voies, constructions et terrains.

La création de nouvelles voies ne doit pas impacter le libre écoulement des eaux pluviales.





ARTICLE UHS 3.2. – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Les infrastructures créées devront être compatibles avec les caractéristiques du réseau sur lequel elles doivent se raccorder et être en conformité avec le règlement du service de l'eau.

Assainissement des eaux usées

En zonage d'assainissement collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement collectif, toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

En zonage d'assainissement non collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement autonome, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU).

Les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.

Eaux usées non domestiques

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un prétraitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord du service gestionnaire du réseau.

Gestion des eaux pluviales

Le pétitionnaire doit 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 gérer les eaux pluviales de son projet sur son assiette foncière, préférentiellement par infiltration si la nature du terrain le permet (perméabilité, aléas naturels...),

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 d'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 maitrise 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 avec les recevoir (autorisation du gestionnaire à obtenir).
- Les ouvrages devront respecter et être dimensionnés selon le règlement Eaux Pluviales en vigueur 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.

Eaux usées des piscines et bassins

La vidange des eaux de piscine d'un bassin ne pourra être effectuée que dans les conditions suivantes :

- En cas de rejet vers le réseau public (Eaux Pluviales) : débit de rejet maximum de 10 l/s, sous réserve d'autorisation par le gestionnaire du réseau. Ce débit pourra être réduit si le gestionnaire estime que son réseau ne peut pas le supporter. Dans le cas d'un rejet en infiltration, le niveau de saturation du puits perdu ou de la tranchée devra être surveillé. Le débit sera réduit en cas de saturation du dispositif ;

- Les eaux ne devront pas être traitées (chlore, brome...) dans les 15 jours précédant la vidange. A défaut, le désinfectant devra être neutralisé préalablement à la vidange ;
- Les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille ;
- La vidange ne devra se faire qu'en période sèche. Elle devra être interrompue en cas de forte pluie.

Seules les eaux de vidange de la piscine seront acceptées dans le réseau d'eau pluviale. Les eaux de nettoyage du bassin, de recyclage et de lavage des filtres devront impérativement être rejetées vers le réseau d'eaux usées public, si la parcelle est desservie. À l'inverse, celles-ci ne pourront être dirigées dans la filière d'assainissement individuel.

Réseaux électriques

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

De plus, les dispositions générales et les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB et HTA du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité.

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

L'éclairage extérieur

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

Il convient de se référer à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (version consolidée au 26 février 2020) pour connaître le détail de la réglementation applicable à l'éclairage extérieur.

Antennes et autres dispositions diverses

Sur les bâtiments de plus de trois logements, lorsque la pose d'une antenne de télévision est envisagée, il est recommandé que l'antenne soit mutualisée et localisée en toiture. Les antennes (paraboliques ou non) seront limitées à une par immeuble et devront être les plus discrètes possibles.

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles, ou masquées par un rideau de verdure.

Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public, et seront installés à moins de 2 m de hauteur. Ils devront respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites de terrains accueillant une construction à usage d'habitation. Un caisson insonorisant est préconisé autour de ces dispositifs.

Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur).

Défense incendie

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

Opérations d'urbanisme :

L'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité.

Constructions à risque d'incendie particulier :

L'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément du service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur peut être utilement consulté.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions principales doivent disposer des fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de télécommunication numérique. En cas d'absence de celui-ci, les constructions devront prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de communication numérique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD (voiries et réseaux divers) suivants :

- Enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- Installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- Création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les raccordements aux infrastructures numériques et aux réseaux de communications numériques seront obligatoirement enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI / UIR

CARACTÈRE DE LA ZONE Ui / Uir

La zone Ui, correspond aux secteurs à vocation dominante d'activités.

La zone Ui comprend un sous-secteur Uir correspondant à la zone d'activités du Roulet.

La partie n°1 relative aux dispositions générales s'applique à la zone Ui / Uir.

La partie n°3 relative au patrimoine à préserver ou mettre en valeur s'applique à la zone Ui / Uir.

La partie n°4 relative au règlement des risques de la carte des aléas s'applique à la zone Ui / Uir.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU, notamment les dispositions de la carte des aléas ou le Plan de prévention des risques d'inondation de la Morge.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité

ARTICLE UI / UIR – 1.1. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISES

Seules sont autorisées, sans condition, les destinations de constructions précisées dans l'article 7 (destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU) des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites à l'article Ui 1.2 ou soumises à condition à l'article Ui 1.3.

ARTICLE UI / UIR – 1.2. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Dans la zone Ui, sont interdits les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- Exploitation agricole et forestière,
- Hébergement,
- Artisanat et commerce de détail,
- Cinéma,
- Hôtels,
- Autres hébergements touristiques,
- Salles d'art et de spectacles,
- Équipements sportifs,
- Lieux de culte,
- Centre de congrès et d'exposition.

Dans la zone Uir, sont interdits les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- Exploitation agricole et forestière,
- Hébergement,
- Artisanat et commerce de détail,
- Cinéma,
- Hôtels,
- Autres hébergements touristiques,
- Salles d'art et de spectacles,
- Équipements sportifs,
- Lieux de culte,
- Entrepôt,
- Centre de congrès et d'exposition.

De plus, dans l'ensemble des zones Ui et Uir, sont interdits les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace public, hors bois de chauffage et compost.

ARTICLE UI / UIR – 1.3. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés pour les constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à sous-destination de logements :

- Des extensions aux constructions existantes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU et dans la limite de 50,00 m² d'emprise au sol supplémentaire.
- Une annexe supplémentaire, dans la limite de 20,00 m² d'emprise au sol créée, et ce une seule fois depuis l'approbation du PLU.
- La réalisation d'une piscine de moins de 50,00 m² d'emprise au sol ce une seule fois depuis l'approbation du PLU.

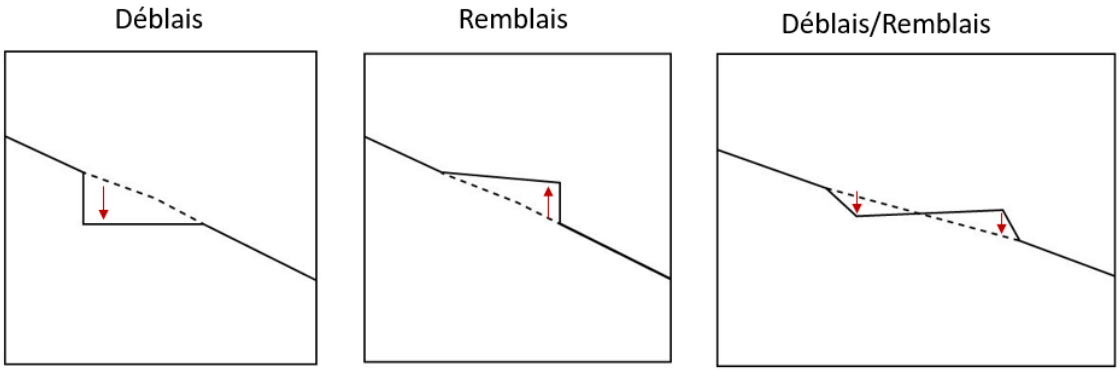
Les constructions précédemment autorisées et relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition :

- Qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone,
- Qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

Sont autorisés les exhaussements et affouillements du sol dès lors :
- Qu'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone,
- Que la hauteur de chaque déblai n'excède pas 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- Que la hauteur de chaque remblai n'excède pas 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- Que la pente résultante soit aménagée en pente douce pour retrouver le niveau du terrain naturel en limite parcellaire.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%, peuvent aussi être autorisés les exhaussements et affouillements du sol suivants :

- Déblai en limite parcellaire n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel,
- Remblai en limite parcellaire n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel,
- Succession de terrasses (en déblais ou en remblai), n'excédant pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, et d'une largeur minimale de 3 mètres,
- Dans le cas où, les déblais ou remblais, préalablement cités, nécessitent le maintien des terres par des murets, il est exigé que ces constructions soient transparentes à l'eau et ne modifie pas l'écoulement naturel des eaux.



ARTICLE UI / UIR – 1.4. – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Nonobstant les articles 2.1 concernant l'implantation des constructions et 2.2, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conforme aux présentes règles pourront avoir la même implantation et le même aspect que la construction principale.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale et les constructions à énergie positive peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives au gabarit, dans la limite de 20%.

ARTICLE UI / UIR – 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous sont admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments régulièrement édifiés et préexistants à l'approbation du PLU ;
- Dans le cas d'extension des constructions existantes régulièrement édifiées et préexistantes à l'approbation du PLU dès lors que leur recul n'est pas diminué.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,50 mètres) ou les propriétés voisines,
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques

Sauf indication précisée sur le règlement graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation collective.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas de l'implantation d'une construction en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 2,00 mètres ($D = H/2 \geq 2{,}00$ mètres).

Seules les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics peuvent s'implanter jusqu'à la limite de des limites séparatives, s'il s'agit de constructions et installations techniques nécessaires aux services ou réseaux urbains).

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

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

Pour toutes les constructions (en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

Une distance d'au moins 4,00 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

En bordure des cours d'eau (canaux d'irrigation exclus), les nouvelles constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10,00 m par rapport aux berges, à l'exception de celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics dont la localisation correspond à une nécessité technique impérative, et des clôtures, qui devront avoir une transparence hydraulique, nonobstant les règles applicables à chaque zone.

Emprise au sol des constructions

Pour toutes les constructions (en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'emprise au sol est libre.

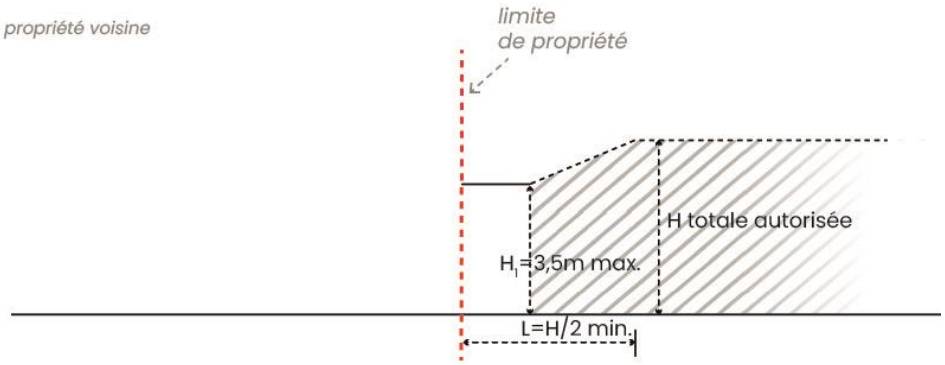
Hauteur des constructions

Dispositions générales

Lorsque la carte des aléas implique une rehausse du premier niveau de plancher, la hauteur maximale de la construction pourra être surélevée de la moitié de la hauteur prévue par la rehausse.

Pour les constructions qui s'implantent en retrait de 2,00 mètres des limites séparatives :

La hauteur maximale au droit du retrait ne doit pas excéder 3,50 mètres. La construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport (L=H/2).



Pour toutes les constructions (en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres.

Pour les annexes (hors piscine) :

La hauteur de la construction se limite à une hauteur maximale de 2,50 mètres entre 0 et 2,00 mètres de la limite séparative. Au-delà de 2,00 mètres de la limite séparative, la construction pourra alors

atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport (L=H/2).

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. Pour les constructions, travaux ou ouvrages unidimensionnels de faible emprise au sol, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées (pylônes, silo, éoliennes…), la hauteur maximale en tout point de la construction est de 30 mètres.

Dispositions particulières

Lorsqu'une construction régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur. Les extensions au faîtage ou à l'acrotère, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

ARTICLE UI / UIR – 2.2. – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Est considéré comme bâti environnant, les bâtis implantés sur les parcelles contiguës au site de projet et/ou donnant sur la même voie.

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Topographie

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

Volume

Il sera recherché une simplicité de volume.

L'implantation des constructions principales doit être perpendiculaire ou parallèle aux lignes structurantes existantes (voie pour les terrains plats, courbe de niveau pour les terrains en pente).

Toiture

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Aspect extérieur des matériaux de la couverture et orientation du faîtage

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les nuances du clair au foncé de couleur rouge vieilli à l'exception du rouge vif. Les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent.

Le faîtage devra être dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Parements extérieurs et matériaux de façade

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre…) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Aspect général

Les serres, châssis et tunnels agricoles, pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, …) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

En cas de rénovation d'une construction existante, la teinte de façade initiale pourra être reprise.

En cas de bardage bois, outre les teintes figurant dans le nuancier, la teinte bois naturel est admise.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les teintes vives, foncées, banches pures, bleutées, noires et grises sont interdites.

Les teintes autorisées sont les teintes de beiges et ocres (*cf. nuancier de couleurs ci-dessous*).

Pour les façades principales :



<u>Pour les volumes secondaires et les encadrements des ouvertures :</u>



L'utilisation de deux couleurs différentes sur une même façade est interdite sauf dans le cas de changement de volumétrie, ou pour des extensions et annexes accolées. L'utilisation de plusieurs matériaux est recommandée ; ils pourront être de couleurs différentes.

Les finitions d'enduit de façade à grain fin (frotté fin ou taloché fin) sont imposées et les enduits rustiques à relief (texturés, projetés -écrasés…) sont interdits.

Pour les nouvelles constructions, les encadrements d'ouverture devront être d'une teinte différente ou d'un matériau différent que la façade sur une largeur comprise entre 15 et 25 cm. Ces encadrements doivent être uniformes sur l'ensemble de la construction (largeur et teinte/matériaux).

Pour les rénovations, extensions, annexes accolées, les encadrements d'ouverture devront être conservés et/ou poursuivis s'ils sont existants. Ils devront être uniformes sur l'ensemble de la construction.

Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, caissons d'aérothermie, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public.

Les façades végétalisées sont autorisées et recommandées.

Menuiseries, gouttières et balcons

Les volets doivent avoir le même aspect et la même teinte sur l'ensemble de la construction.

La teinte noire est interdite sur les menuiseries.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle soit :

- De la façade,
- De la toiture,
- Des menuiseries.

Bandeaux de toit

Les bandeaux de toit ne doivent pas avoir de teinte vives et doivent être en harmonie avec la façade.

Clôtures

Les clôtures en gabions sont admises, sous condition d'une hauteur limitée aux soubassements (mur de 0,80 mètre). Les murs pleins en gabions sont interdits.

Sont interdits :

- Les bâches occultantes,
- Les imitations de matériaux,
- Les grillages non doublés d'une haie,
- L'emploi à nu de matériaux fait pour être recouvert (clôtures et constructions en générales).

Aucun dispositif de clôtures ne peut gêner la visibilité de l'insertion à la voirie.

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

Les clôtures devront être perméables à l'eau et permettre le passage de la petite faune. Les soubassements des murs et murs bahut devront être réalisés en assurant la suppression d'un bloc de parpaing tous les mètres. Les grillages devront assurer un maillage en partie basse, contre le terrain fini, répondant à une amplitude de 0,20 m par 0,20 m.

Les clôtures seront constituées soit :

- D'une haie végétale plantée d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique. Les espèces exotiques et non locales sont interdites. La hauteur est limitée à 1,80 mètre ;
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre ;
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une clôture. La hauteur (mur bahut + clôture) est limitée à 1,80 mètre ;
- D'une clôture. La hauteur est limitée à 1,80 mètre ;
- D'un mur plein ou d'une clôture occultante sur une hauteur de 1,80 mètre.

Dispositions diverses

Les coffrets E.D.F.- G.D.F. ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Architecture durable

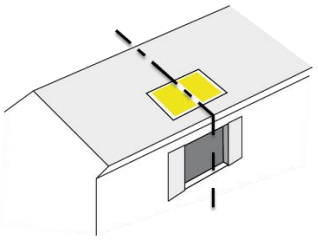
Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

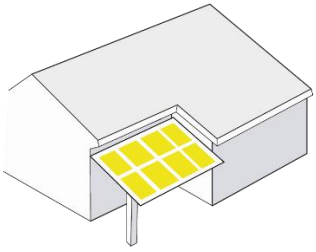
Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Pour les toitures plates, les effets de superstructures sont interdits au-delà de la limite haute de l'acrotère.
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m² et une hauteur maximale de 1,50 mètre. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée. Ces installations ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

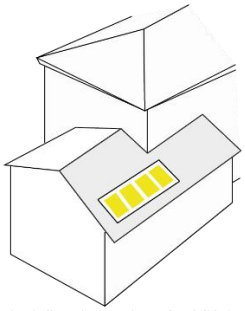
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



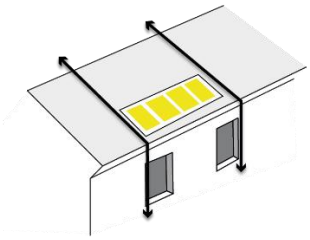
> *Alignement avec ouverture de façade*



> *Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)*



> *Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire*



> *Implantation horizontale. Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.*

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions est autorisée dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique ou les propriétés voisines.

Les brise-soleils ajourés et les casquettes ajourées sont autorisés.

ARTICLE UI / UIR – 2.3. - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations :

Les espaces non bâtis, et non concernés par des aires de stationnement devront être traitées en espace d'agrément paysager intégrant des plantations (arbres de hautes tiges et arbustes) d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Lorsqu'une bande de recul est imposée par le règlement, elle doit être essentiellement destinée à un espace paysager, de préférence planté.

La plantation d'un arbre de haute tige à feuille caduque est obligatoire par tranche de 300 m² d'espace de pleine terre. Ces plantations devront être prévues avant livraison de l'opération.

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Les arbres de haute tige abattus par nécessité seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.

Au sein de l'unité foncière :

Au minimum 30% de l'unité foncière doit être maintenue en espace vert de pleine terre non imperméabilisé.

Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique.

ARTICLE UI / UIR – 2.4. – STATIONNEMENT

Stationnement de véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, …), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Logement

Pour les aménagements, extensions ou surélévations à destination d'habitation :

La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée.

En cas de réhabilitation ou changement de destination des constructions existantes régulièrement édifiées sans augmentation du volume, les places de stationnement existantes devront être conservées, et la création d'une place de stationnement est imposée s'il n'en existe pas.

Artisanat et commerce de détail - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle – Commerce de gros – Industrie – Entrepôt – Cuisine dédiée à la vente en ligne :

Une place pour 100 m² de surface de plancher et pour 50 m² de surface de vente. La règle la plus contraignante s'applique.

Restauration et hôtels :

- Une place pour 20 m² de salle de restaurant entamée,
- 1,5 place pour 2 chambres.

Les règles ne sont pas cumulatives, la règle la plus contraignante s'applique.

Bureau :

Une place pour 25m² de surface de plancher entamée.

Stationnement des vélos

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Logement :

Un espace clos composé d'au moins une place par logement.

Bureau :

Pour toute nouvelle construction, une place pour 25 m² de surface de plancher entamée.

Artisanat et commerce de détail :

Pour toute nouvelle construction, une place pour 100 m² de surface de plancher et pour 25 m² de surface de vente. La règle la plus contraignante s'applique.

Section 3 – Équipements et réseaux

ARTICLE UI / UIR – 3.1. – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Création d'accès sur la voie publique :

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée. Une unité foncière compte un seul accès pour la desserte motorisée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et le passage des véhicules de ramassage des déchets. Un cône de visibilité de part et d'autre de la voie d'accès doit être maintenu sans obstacle visuel (clôture, haie, arbre), afin d'assurer la sécurité des sorties sur la voie publique.

L'ouverture des portails et portillons ne pourra pas s'effectuer à l'extérieur de la propriété. Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser le revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné depuis la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond inférieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de prendre les mesures nécessaires afin de canaliser les eaux de ruissellement en provenance de la chaussée, et de les diriger vers le dispositif de gestion des eaux pluviales.

Cette règle s'applique y compris lorsque la nouvelle construction emprunte un chemin d'accès existant qui ne respecte pas cette réglementation.

En cas de passage sur l'emprise d'un canal, le busage, la construction d'une passerelle ou d'un pont sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire, après avis de la collectivité ou du gestionnaire du canal.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué ; l'accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

<u>Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation :</u>

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, répondre aux exigences de la protection civile, aux besoins de déneigement, et au passage des véhicules de ramassage des déchets

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

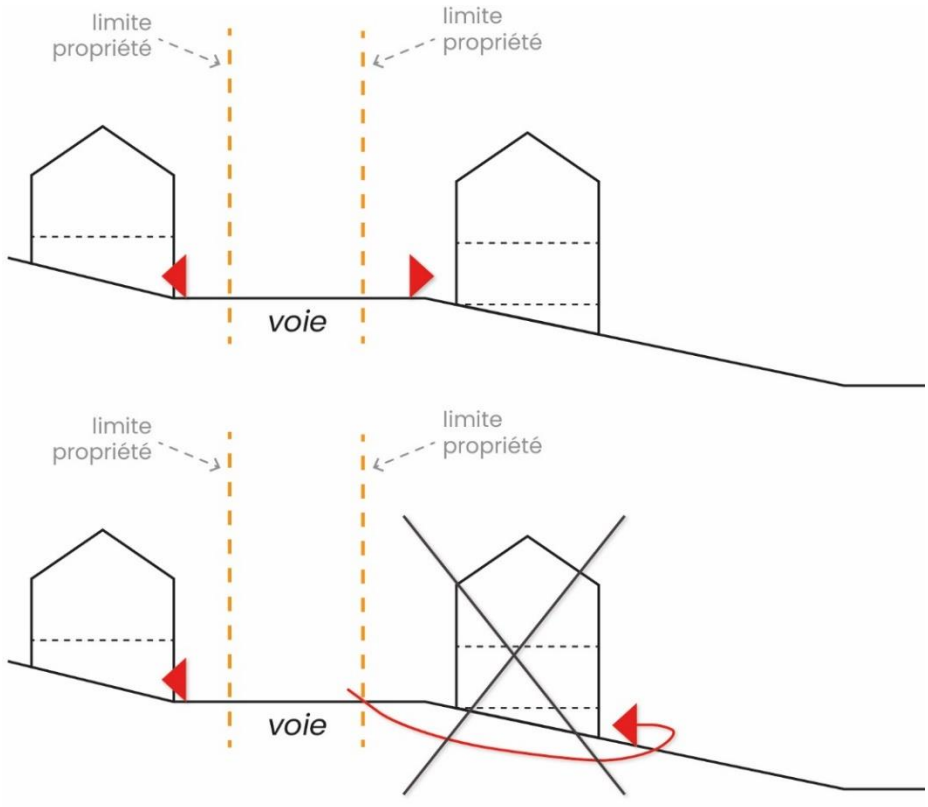
Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

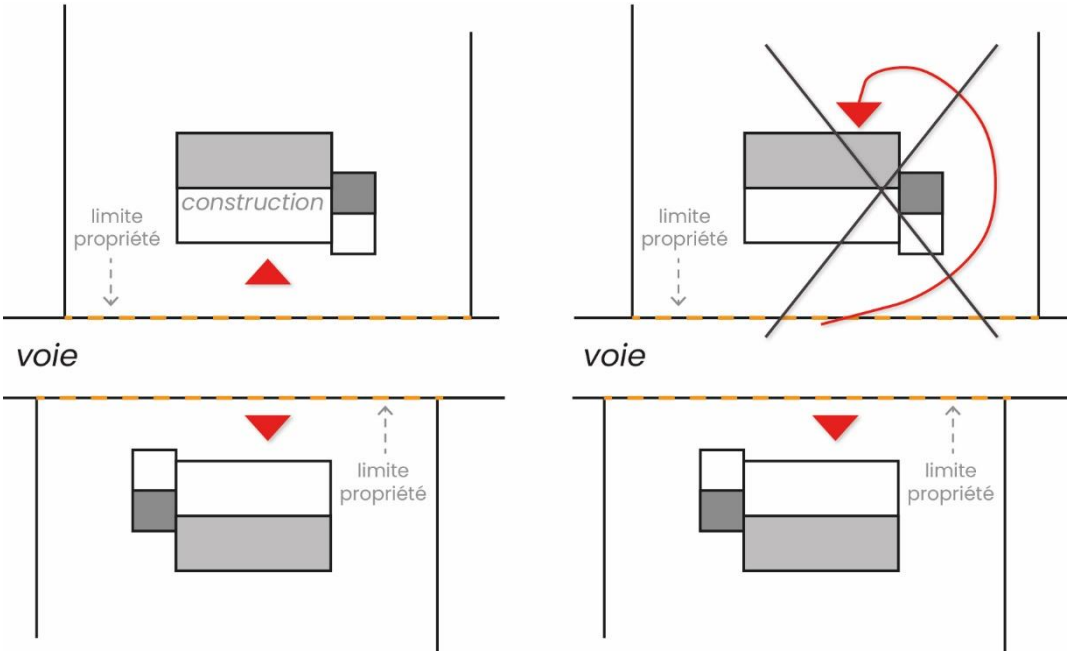
L'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Dans le cas d'un terrain en pente, l'accès des véhicules à la construction ou aux aires de stationnement doit être prévu au plus proche de l'accès à la parcelle et présenté le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement…).

La pente d'une nouvelle voie d'accès doit être inférieure à 15%.

La création de nouvelles voies ne doit pas déstabiliser les voies, constructions et terrains.

La création de nouvelles voies ne doit pas impacter le libre écoulement des eaux pluviales.





ARTICLE UI / UIR – 3.2. – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Les infrastructures créées devront être compatibles avec les caractéristiques du réseau sur lequel elles doivent se raccorder et être en conformité avec le règlement du service de l'eau.

Assainissement des eaux usées

En zonage d'assainissement collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement collectif, toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

En zonage d'assainissement non collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement autonome, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU).

Les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.

Eaux usées non domestiques

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un prétraitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord du service gestionnaire du réseau.

Gestion des eaux pluviales

Le pétitionnaire doit 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 gérer les eaux pluviales de son projet sur son assiette foncière, préférentiellement par infiltration si la nature du terrain le permet (perméabilité, aléas naturels...),

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 d'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 maitrise 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 avec les recevoir (autorisation du gestionnaire à obtenir).
- Les ouvrages devront respecter et être dimensionnés selon le règlement Eaux Pluviales en vigueur 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.

Eaux usées des piscines et bassins

La vidange des eaux de piscine d'un bassin ne pourra être effectuée que dans les conditions suivantes :

- En cas de rejet vers le réseau public (Eaux Pluviales) : débit de rejet maximum de 10 l/s, sous réserve d'autorisation par le gestionnaire du réseau. Ce débit pourra être réduit si le gestionnaire estime que son réseau ne peut pas le supporter. Dans le cas d'un rejet en infiltration, le niveau de saturation du puits perdu ou de la tranchée devra être surveillé. Le débit sera réduit en cas de saturation du dispositif ;

- Les eaux ne devront pas être traitées (chlore, brome...) dans les 15 jours précédant la vidange. A défaut, le désinfectant devra être neutralisé préalablement à la vidange ;
- Les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille ;
- La vidange ne devra se faire qu'en période sèche. Elle devra être interrompue en cas de forte pluie.

Seules les eaux de vidange de la piscine seront acceptées dans le réseau d'eau pluviale. Les eaux de nettoyage du bassin, de recyclage et de lavage des filtres devront impérativement être rejetées vers le réseau d'eaux usées public, si la parcelle est desservie. À l'inverse, celles-ci ne pourront être dirigées dans la filière d'assainissement individuel.

Réseaux électriques

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

De plus, les dispositions générales et les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB et HTA du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité.

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

L'éclairage extérieur

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

Il convient de se référer à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (version consolidée au 26 février 2020) pour connaître le détail de la réglementation applicable à l'éclairage extérieur.

Antennes et autres dispositions diverses

Sur les bâtiments de plus de trois logements, lorsque la pose d'une antenne de télévision est envisagée, il est recommandé que l'antenne soit mutualisée et localisée en toiture. Les antennes (paraboliques ou non) seront limitées à une par immeuble et devront être les plus discrètes possibles.

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles, ou masquées par un rideau de verdure.

Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public, et seront installés à moins de 2 m de hauteur. Ils devront respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites de terrains accueillant une construction à usage d'habitation. Un caisson insonorisant est préconisé autour de ces dispositifs.

Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur).

Défense incendie

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

Opérations d'urbanisme :

L'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité.

Constructions à risque d'incendie particulier :

L'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément du service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur peut être utilement consulté.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions principales doivent disposer des fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de télécommunication numérique. En cas d'absence de celui-ci, les constructions devront prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de communication numérique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD (voiries et réseaux divers) suivants :

- Enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- Installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- Création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les raccordements aux infrastructures numériques et aux réseaux de communications numériques seront obligatoirement enterrés.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUC / 1AUCC / 1AUCCD / 1AUCI

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUc / 1AUcc / 1AUccd /1AUci

La zone 1AUc, correspond à une zone d'urbanisation future destinée à accueillir de forte densité. Il s'agit d'une zone composée de logements collectifs. Elle est soumise à une orientation d'aménagement et de programmation « sectorielle ». L'aménagement se réalisera sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble à l'échelle de chaque sous-secteur (sous-secteurs 2A, 2B, 2D, 2E et 2F) conformément aux dispositions de l'OAP.

La zone 1AUc comprend trois sous-secteurs :

- 1AUcc correspond à une zone de forte densité pouvant accueillir des commerces,
- 1AUccd : Secteur d'urbanisation future correspondant à une zone de forte densité pouvant accueillir des commerces et au secteur D de l'OAP n°2,
- 1AUci correspond à une zone de forte densité et d'intensification de l'urbanisation.

La partie n°1 relative aux dispositions générales s'applique à la zone 1AUc / 1AUcc / 1AUccd / 1AUci.

La partie n°3 relative au patrimoine à préserver ou mettre en valeur s'applique à la zone 1AUc / 1AUcc / 1AUccd / 1AUci.

La partie n°4 relative au règlement des risques de la carte des aléas s'applique à la zone 1AUc / 1AUcc /1AUccd / 1AUci.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU, notamment les dispositions de la carte des aléas ou le Plan de prévention des risques d'inondation de la Morge.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité

ARTICLE 1AUC / 1AUCC / 1AUCCD / 1AUCI – 1.1. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISES

Seules sont autorisées, sans condition, les destinations de constructions précisées dans l'article 7 (destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU) dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites à l'article Uc 1.2 ou soumises à condition à l'article Uc 1.3.

ARTICLE 1AUC / 1AUCC / 1AUCCD / 1AUCI – 1.2. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Dans les zones 1AUc et 1AUci, sont interdits les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- Exploitation agricole et forestière,
- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Commerces de gros,
- Cinéma,
- Autres hébergements touristiques,
- Équipements sportifs,
- Lieux de culte,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Centre de congrès et d'exposition,
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Dans les zones 1AUcc et 1AUccd, sont interdits les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- Exploitation agricole et forestière,
- Commerces de gros,
- Autres hébergements touristiques,
- Équipements sportifs,
- Lieux de culte,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Centre de congrès et d'exposition.

De plus, dans l'ensemble des zones 1AUc, 1AUcc, 1AUccd et 1AUci, sont interdits les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace public, hors bois de chauffage et compost.

ARTICLE 1AUC / 1AUCC / 1AUCCD / 1AUCI – 1.3. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions les constructions précédemment autorisées et relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration et sous réserve :

- D'être situés en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages,
- D'être limité à 500 m² de surface de vente par établissement commercial,
- De ne pas générer de nuisances pour les habitations et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique
- Qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone,
- Qu'elles n'entraînement pas de gènes pour les circulations.

De plus, dans les zones 1AUcc et 1AUccd, sont autorisés sous conditions les constructions, activités, usages et affectations des sols à sous-destination d'artisanat et commerce de détail sous réserve :

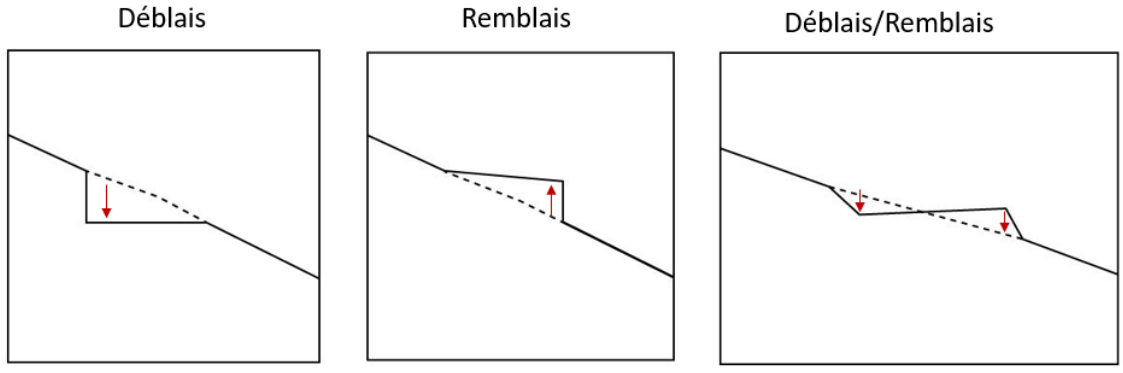
- D'être situés en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages,
- D'être limité à 500 m² de surface de vente par établissement commercial,
- De ne pas générer de nuisances pour les habitations et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique
- Qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone,
- Qu'elles n'entraînement pas de gènes pour les circulations.

De plus, dans l'ensemble des zones 1AUc, 1AUcc, 1AUccd et 1AUci, sont autorisés les exhaussements et affouillements du sol dès lors :

- Qu'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone,
- Que la hauteur de chaque déblai n'excède pas 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- Que la hauteur de chaque remblai n'excède pas 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- Que la pente résultante soit aménagée en pente douce pour retrouver le niveau du terrain naturel en limite parcellaire.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%, peuvent aussi être autorisés les exhaussements et affouillements du sol suivants :

- Déblai en limite parcellaire n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel,
- Remblai en limite parcellaire n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel,
- Succession de terrasses (en déblais ou en remblai), n'excédant pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, et d'une largeur minimale de 3 mètres,
- Dans le cas où, les déblais ou remblais, préalablement cités, nécessitent le maintien des terres par des murets, il est exigé que ces constructions soient transparentes à l'eau et ne modifie pas l'écoulement naturel des eaux.



ARTICLE 1AUC / 1AUCC / 1AUCCD / 1AUCI – 1.4. – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour les opérations de 2 à 4 logements, il est exigé la production d'au moins 30% de logements sociaux, et la surface de plancher affectée aux logements sociaux devra correspondre à au moins 30% de la surface de plancher totale à destination d'habitation de l'opération. Cette règle de mixité sociale sur

l'unité foncière s'applique sur le long terme. Même en cas de division et de nouveau projet dans un deuxième temps, l'objectif de mixité sociale devra être respecté sur l'ensemble de l'unité foncière initiale, existante à la date d'approbation du PLU, avant division et devra prendre en compte l'ensemble des constructions.

Dans ces opérations, les logements sociaux peuvent correspondre à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, des Prêts Locatifs Social – PLS –, des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ou des Baux Réels et Solidaires – BRS.

Pour les opérations de 5 à 25 logements des zones 1AUc, 1AUcc et 1AUci, il est exigé la production d'au moins 30% de logements sociaux, et la surface de plancher affectée aux logements sociaux devra correspondre à au moins 30% de la surface de plancher totale à destination d'habitation de l'opération. En fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Dans ces opérations, les logements sociaux doivent correspondre, à minima, pour :

- Au moins 70% à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI – ou à des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50,

  Dont au moins 30% à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50,

- Les 30% restants peuvent correspondre à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, des Prêts Locatifs Social – PLS –, des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ou des Baux Réels et Solidaires – BRS – en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur inférieur à partir de 0,50

Exemple de calcul pour une opération de 25 logements :

- 17 de logements libres maximum,
- 8 logements sociaux minimum dont :
  - Au moins 6 logements en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI ou en Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS
    > Dont au moins 2 logements en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI,
  - Les 2 logements restants pourront correspondre à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, des Prêts Locatifs Social – PLS –, des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ou des Baux Réels et Solidaires – BRS

Pour les opérations de 5 à 25 logements de la zone 1AUccd, il est exigé la production d'au moins 30% de logements sociaux, et la surface de plancher affectée aux logements sociaux devra correspondre à au moins 30% de la surface de plancher totale à destination d'habitation de l'opération. En fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Dans ces opérations, les logements sociaux doivent correspondre, à minima, pour :

- Au moins 80% à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI – ou à des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50,

  Dont au moins 40% à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50,

- Les 20% restants peuvent correspondre à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, des Prêts Locatifs Social – PLS –, des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ou des Baux Réels et Solidaires – BRS – en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur inférieur à partir de 0,50

Exemple de calcul pour une opération de 25 logements :

- 17 de logements libres maximum,
- 8 logements sociaux minimum dont :
  - Au moins 6 logements en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI ou en Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS
    > Dont au moins 2 logements en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI,
  - Les 2 logements restants pourront correspondre à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, des Prêts Locatifs Social – PLS –, des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ou des Baux Réels et Solidaires – BRS

Pour les opérations de plus de 25 logements, il est exigé, en plus de ce qui est imposé pour les opérations de 5 à 25 logements, la réalisation d'au moins 15 % du nombre total de logements de l'opération en Bail Réel Solidaire – BRS – ; en fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Exemple de calcul pour une opération de 100 logements :

- 55 de logements libres maximum,
- 45 logements sociaux minimum, dont :
  - Au moins 21 logements en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI ou en Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS
    - Dont au moins 9 logements en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI,
  - Les 9 logements restants pourront correspondre à des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI –, des Prêts Locatifs Social – PLS –, des Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ou des Baux Réels et Solidaires – BRS,
  - Au moins 15 logements en Bail Réel Solidaire – BRS.

Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Nonobstant les articles 2.1 concernant l'implantation des constructions et 2.2, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conforme aux présentes règles pourront avoir la même implantation et le même aspect que la construction principale.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale et les constructions à énergie positive peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives au gabarit, dans la limite de 20%.

ARTICLE 1AUC / 1AUCC / 1AUCCD / 1AUCI – 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous sont admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments régulièrement édifiés et préexistants à l'approbation du PLU ;

- Dans le cas d'extension des constructions existantes régulièrement édifiées et préexistantes à l'approbation du PLU dès lors que leur recul n'est pas diminué.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

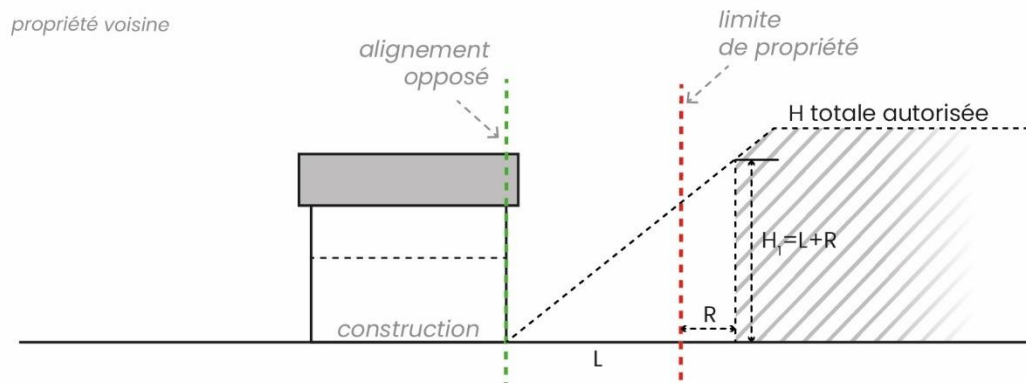
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,50 mètres) ou les propriétés voisines,
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques

Pour les constructions principales :

En présence d'alignement graphique, le bâtiment édifié devra s'implanter à l'alignement spécifié sur le règlement graphique.

En l'absence d'alignement graphique, le bâtiment édifié devra respecter une hauteur (H) totale définie telle que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit égale à la différence d'altitude entre ces deux points, c'est-à-dire H = L+R tel que définie sur le schéma ci-après dans la limite de la hauteur maximale autorisée dans la zone (avec L = largeur de la voie et R = recul par rapport à l'emprise publique).



Dans les zones 1AUc, 1AUcc et 1AUccd, la hauteur maximale autorisée dans la zone (fixée à 13 mètres maximum) ne pourra donc être atteinte qu'à une distance 13,00 mètres de l'alignement opposé.

Dans les zones 1AUci, la hauteur maximale autorisée dans la zone (fixée à 15 mètres maximum) ne pourra donc être atteinte qu'à une distance 15,00 mètres de l'alignement opposé.

Pour les annexes et piscines :

Les annexes et les piscines doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 3,00 m.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions principales :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5,00 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions en limites séparatives est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction principale déjà existante en limite, dans la limite de la hauteur de la construction existante et si celle-ci ne comporte pas d'ouverture.

Pour les annexes :

Les annexes peuvent s'implanter entre 0 et 2 mètres par rapport aux limites séparatives à condition d'avoir une longueur maximale de 5,00 mètres et sur une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'égout.

Au-delà de 2 mètres de la limite séparative, les annexes doivent respecter un recul égal à (D = H/2 ≥ 2,00 mètres).

Pour les piscines :

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3,00 mètres des limites séparatives.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

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

Pour toutes les constructions (en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

Une distance d'au moins 10,00 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

En bordure des cours d'eau (canaux d'irrigation exclus), les nouvelles constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10,00 m par rapport aux berges, à l'exception de celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics dont la localisation correspond à une nécessité technique impérative, et des clôtures, qui devront avoir une transparence hydraulique, nonobstant les règles applicables à chaque zone.

Emprise au sol des constructions

Pour toutes les constructions (en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'emprise au sol est libre.

Hauteur des constructions

Dispositions générales

Pour toutes les constructions (en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

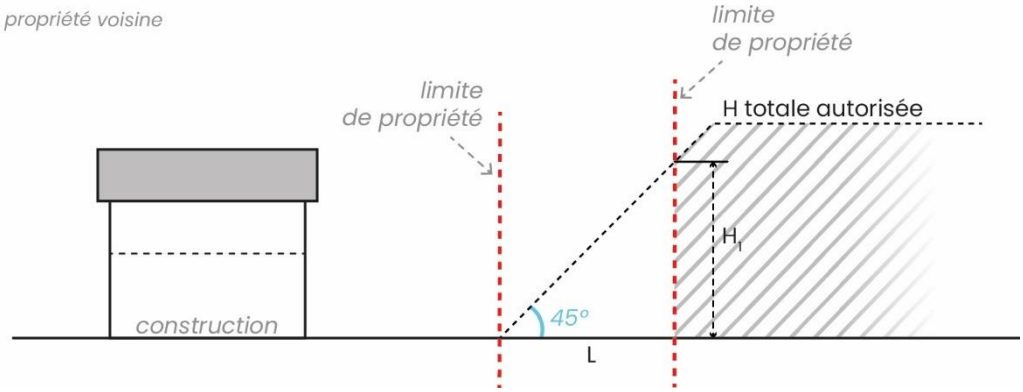
Dans les zones 1AUc, 1AUcc et 1 AUccd la hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 13,00 mètres.

Dans les zones 1AUci, la hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres.

De plus, dans l'ensemble des zones 1AUc, 1AUcc, 1AUccd et 1AUci, lorsque la carte des aléas implique une rehausse du premier niveau de plancher, la hauteur maximale de la construction pourra être surélevée de la moitié de la hauteur prévue par la rehausse.

Pour les constructions édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques, des alignements graphiques du plan de zonage et des voies privées ou en retrait de l'alignement :

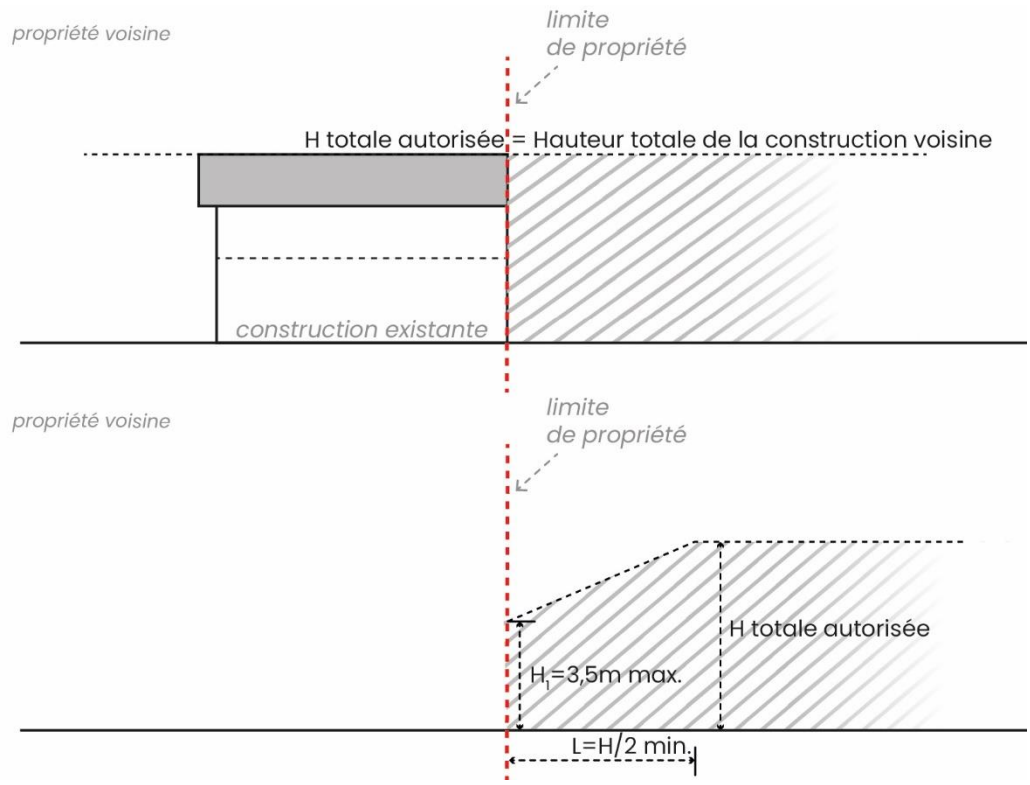
Les constructions devront respecter une hauteur totale définie telle que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit égale à la différence d'altitude entre ces deux points, c'est-à-dire H = L tel que définie sur le schéma ci-après.



Pour les constructions qui s'implantent en limite séparative :

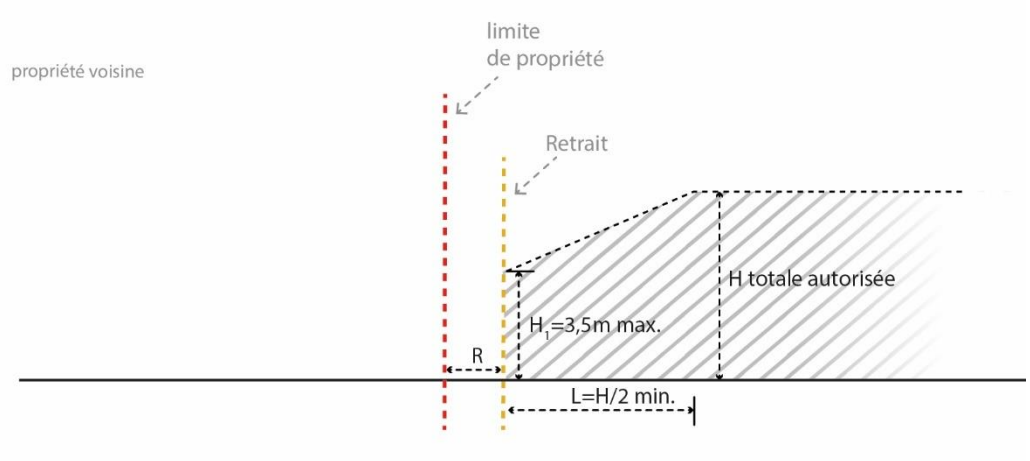
La hauteur se limite à :

- La hauteur de la construction voisine si la limite séparative est déjà construite et que la construction nouvelle vient s'y adosser,
- 3,50 mètres au droit de la limite dans les autres cas. La construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport (L=H/2).



Pour les constructions qui s'implantent en retrait des limites séparatives :

La hauteur maximale au droit du retrait est fixée à 3,50 mètres. La construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport L=H/2.



Pour les annexes (hors piscine) :

La hauteur de la construction se limite à une hauteur maximale de 2,50 mètres entre 0 et 2,00 mètres de la limite séparative. Au-delà de 2,00 mètres de la limite séparative, la construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport (L=H/2).

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. Pour les constructions, travaux ou ouvrages unidimensionnels de faible emprise au sol, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées (pylônes, silo, éoliennes…), la hauteur maximale en tout point de la construction est de 30 mètres.

Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur. Les extensions au faîtage ou à l'acrotère, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

ARTICLE 1AUC / 1AUCC / 1AUCCD / 1AUCI – 2.2. – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Est considéré comme bâti environnant, les bâtis implantés sur les parcelles contiguës au site de projet et/ou donnant sur la même voie.

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

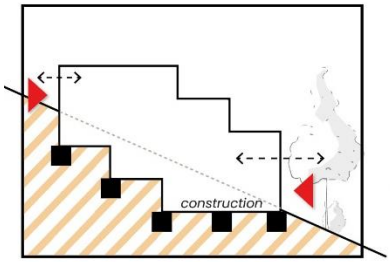
Topographie

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçus de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel (*cf. schéma ci-après*).

Implantation recommandée / privilégiée :

ACCOMPAGNER LA PENTE

en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison



AVANTAGES

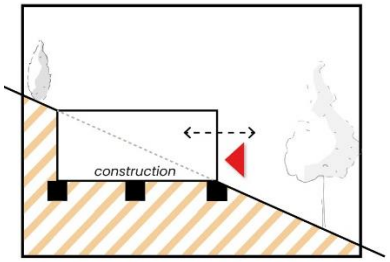
- respect du terrain naturel
- volume des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues
- accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES

- circulation intérieure
- volumétrie éventuelle
- technicité

S'ENCASTRER

s'enterrer, remblais et déblais



AVANTAGES

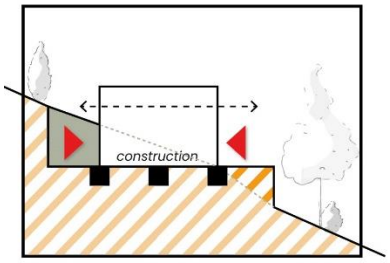
- respect du terrain naturel
- impact visuel faible / volumétrie
- isolation thermique / exposition au vent
- l'espace du toit peut être utilisable (penser sécurité / accessibilité)
- intimité éventuelle

CONTRAINTES

- volume des déblais et remblais
- accès direct limité / accès terrain plus complexe
- ouverture et cadrage limité des vues / orientations

DEPLACER LE TERRAIN

poser à plat sur un terrassement



AVANTAGES

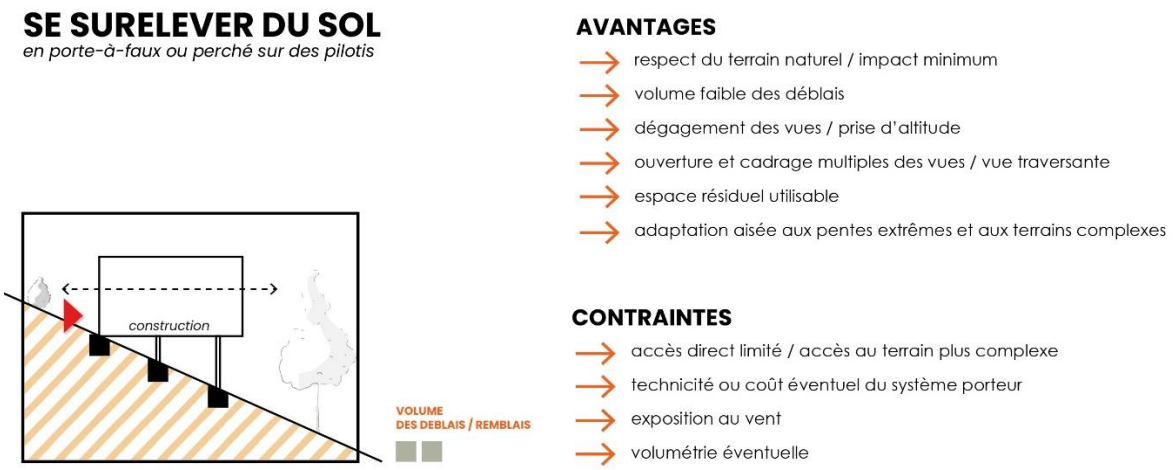
- accès direct et accessibilité au terrain
- ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes

CONTRAINTES

- non respect du terrain naturel
- impact visuel / volumétrie du terrain remanié
- volume important des déblais et remblais
- création d'ouvrage de soutènement / instabilité des talus et remblais

Sauf cas exceptionnel, cette solution n'est pas à retenir. Elle accompagne souvent la construction de maisons non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'enrochements ou de murs de soutènement de grande hauteur, pour la stabilisation des talus, ce qui dénature le paysage.

Implantation acceptée si les solutions précédentes ne peuvent être mises en œuvre :



Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage (c'est-à-dire au plus près du niveau de voie de desserte). Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. La terre déplacée pour la réalisation de la construction devra être conservée sur le terrain du projet.

Volume

Il sera recherché une simplicité de volume.

L'implantation des constructions principales doit être perpendiculaire ou parallèle aux lignes structurantes existantes (voie pour les terrains plats, courbe de niveau pour les terrains en pente).

Toiture

Les toitures devront être à 2 pans minimum. Les annexes accolées au bâtiment principal et les extensions qui pourront avoir des toitures monopente.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les débords de toitures doivent être proportionnés au volume de la construction sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative ou en limite d'emprise publique. La profondeur minimale des débords de toiture est de 0,50 mètre. Dans le cas d'adjonction de plusieurs volumes, la règle s'applique à chaque volume de la construction et les débords de toiture devront être harmonieux.

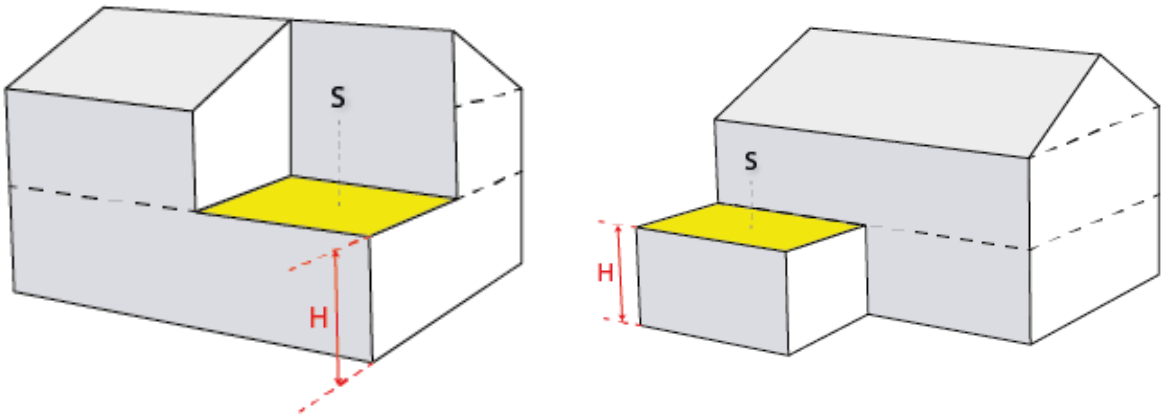
Pour les rénovations / réhabilitations, les débords de toitures devront être maintenus et prolongés dans la continuité de la façade.

Pente de toiture

Les toits devront avoir une pente comprise entre 30% et 70% soit 16,5° à 35°.

Les toits plats sont autorisés uniquement sur une surface correspondant à un quart maximum de l'emprise au sol de la construction (Surface (S) = 1/4 de l'emprise au sol de la construction) aux conditions cumulatives suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'acrotère sauf pour des éléments de superstructure de faible emprise comme un ascenseur par exemple,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale,
- Être végétalisés, gravillonnés ou dallées. Les membranes d'étanchéité ne doivent pas rester apparentes.



Les toitures avec attiques sont admises nonobstant les dispositions ci-dessus, sous condition que les terrasses liées aux logements ne dépassent pas 50 % de l'emprise au sol de la construction.

Aspect extérieur des matériaux de la couverture et orientation du faîtage

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les nuances du clair au foncé de couleur rouge vieilli à l'exception du rouge vif. Les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

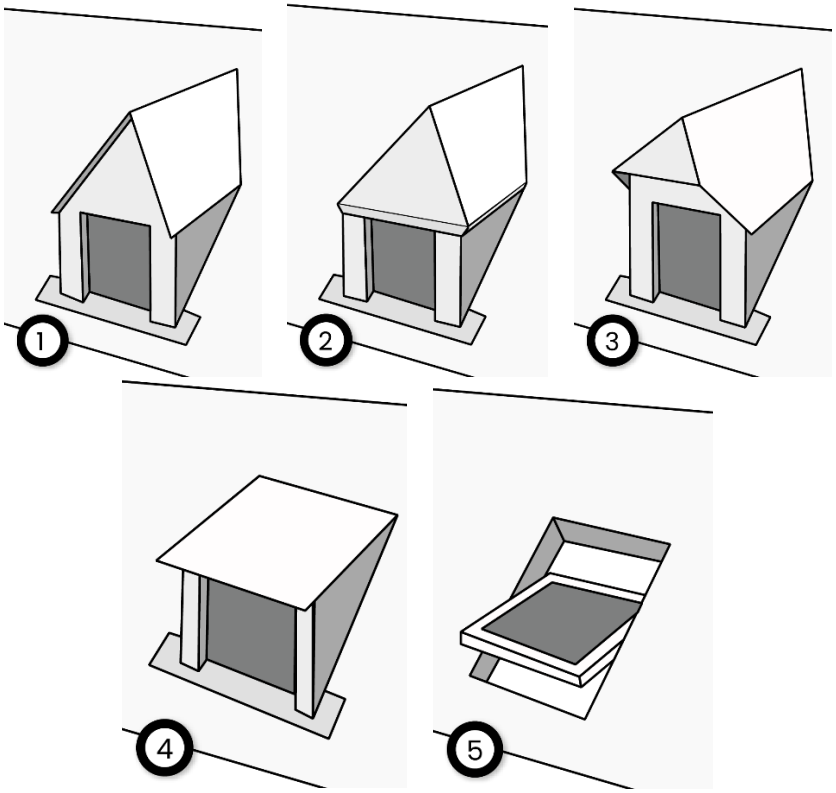
Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent.

Les toitures devront être d'aspect tuile.

Le faîtage devra être dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Ouvertures de toit

Les ouvertures de toit suivantes sont autorisées :



6. Lucarne bâtière
7. Lucarne capucine
8. Lucarne à demi croupe
9. Lucarne chien couché
10. Fenêtre de toit

L'agencement du toit devra garantir une harmonie (châssis de mêmes dimensions, alignement sur une même ligne horizontale, …).

Parements extérieurs et matériaux de façade

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre…) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Aspect général

Les serres, châssis et tunnels agricoles, pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, …) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

En cas de rénovation d'une construction existante, la teinte de façade initiale pourra être reprise.

En cas de bardage bois, outre les teintes figurant dans le nuancier, la teinte bois naturel est admise.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les teintes vives, foncées, banches pures, bleutées, noires et grises sont interdites.

Les teintes autorisées sont les teintes de beiges et ocres (*cf. nuancier de couleurs ci-dessous*).

<u>Pour les façades principales :</u>



<u>Pour les volumes secondaires et les encadrements des ouvertures :</u>



L'utilisation de deux couleurs différentes sur une même façade est interdite sauf dans le cas de changement de volumétrie, ou pour des extensions et annexes accolées. L'utilisation de plusieurs matériaux est recommandée ; ils pourront être de couleurs différentes.

Les finitions d'enduit de façade à grain fin (frotté fin ou taloché fin) sont imposées et les enduits rustiques à relief (texturés, projetés -écrasés…) sont interdits.

Pour les nouvelles constructions, les encadrements d'ouverture devront être d'une teinte différente ou d'un matériau différent que la façade sur une largeur comprise entre 15 et 25 cm. Ces encadrements doivent être uniformes sur l'ensemble de la construction (largeur et teinte/matériaux).

Pour les rénovations, extensions, annexes accolées, les encadrements d'ouverture devront être conservés et/ou poursuivis s'ils sont existants. Ils devront être uniformes sur l'ensemble de la construction.

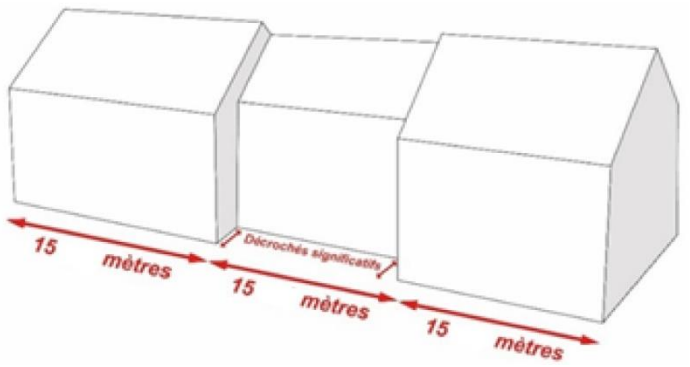
Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, caissons d'aérothermie, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public.

Les façades végétalisées sont autorisées et recommandées.

Décrochés de façade

Des décrochés de façade d'une profondeur minimale de 1,00 mètre sont imposés tous les 15,00 mètres de linéaires de façade conformément au schéma ci-dessous. La toiture doit suivre les décrochés de façade et présenter une différence d'au moins 1,00 mètre. De plus, la longueur des linéaires de façade conformément au schéma ci-dessous devront avoir une longueur inférieure ou égale à 45,00 mètres.



Menuiseries, gouttières et balcons

Les volets roulants sont tolérés sans débord par rapport à la façade. En rénovation, lorsque les volets battants existent, ils doivent être conservés.

Les volets doivent avoir le même aspect et la même teinte sur l'ensemble de la construction.

La teinte noire est interdite sur les menuiseries.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle soit :
- De la façade,
- De la toiture,
- Des menuiseries.

Un ordonnancement des ouvertures sur la façade doit être présenté, soit verticalement, soit horizontalement, sauf, dans le cas d'une modification d'une construction existante démontrant une impossibilité technique dûment justifiée.

Les balcons doivent présentés un aspect semi-occultant proposant un matériau plein à au moins 50%. L'aspect transparent opaque est interdit.

Bandeaux de toit

Les bandeaux de toit ne doivent pas avoir de teinte vives et doivent être en harmonie avec la façade.

Clôtures

Il sera recherché une harmonie dans toute la zone. La clôture sera d'une hauteur maximale de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et sera constituée soit :

- De haies végétales d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique doublées ou non de grillage. Les espèces exotiques et non locales sont interdites. Elles devront être plantées avant la livraison de l'opération.
- De murs ou murs bahut (enduit fin, lissé, ton naturel présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale) d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, pouvant être surmonté d'une barrière d'aspect bois ou d'une grille de couleur grise.
- D'une barrière d'aspect bois ou d'une grille de couleur grise.

Les clôtures en gabions sont admises, sous condition d'une hauteur limitée aux soubassements (mur de 0,80 mètre). Les murs pleins en gabions sont interdits.

Sont interdits :

- Les bâches occultantes,
- Les imitations de matériaux,
- Les grillages non doublés d'une haie,
- L'emploi à nu de matériaux fait pour être recouvert (clôtures et constructions en générales).

Aucun dispositif de clôtures ne peut gêner la visibilité de l'insertion à la voirie.

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

Les clôtures devront être perméables à l'écoulement naturel de l'eau et permettre le passage de la petite faune. Les soubassements des murs et murs bahut devront être réalisés en assurant la suppression d'un bloc de parpaing tous les mètres. Les grillages devront assurer un maillage en partie basse, contre le terrain fini, répondant à une amplitude de 0,20 m par 0,20 m.

Dispositions diverses

Les coffrets E.D.F.- G.D.F. ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Architecture durable

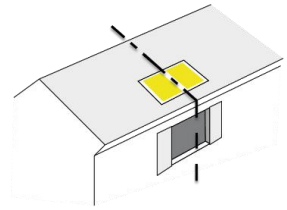
Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

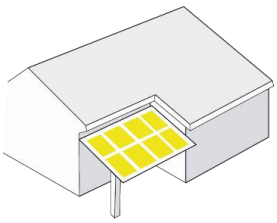
Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Pour les toitures plates, les effets de superstructures sont interdits au-delà de la limite haute de l'acrotère.
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m² et une hauteur maximale de 1,50 mètre. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée. Ces installations ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

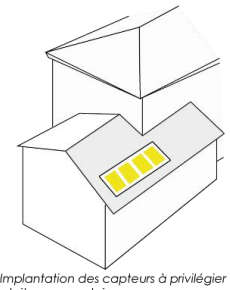
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



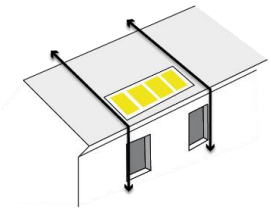
> Alignement avec ouverture de façade



> Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)



> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



> Implantation horizontale. Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions est autorisée dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique ou les propriétés voisines.

Les brise-soleils ajourés et les casquettes ajourées sont autorisés.

ARTICLE 1AUC / 1AUCC / 1AUCCD / 1AUCI – 2.3. - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations :

Les espaces non bâtis, et non concernés par des aires de stationnement devront être traitées en espace d'agrément paysager intégrant des plantations (arbres de hautes tiges et arbustes) d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Lorsqu'une bande de recul est imposée par le règlement, elle doit être essentiellement destinée à un espace paysager, de préférence planté.

La plantation d'un arbre de haute tige à feuille caduque est obligatoire par tranche de 300 m² d'espace de pleine terre. Ces plantations devront être prévues avant livraison de l'opération.

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Les arbres de haute tige abattus par nécessité seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.

Au sein de l'unité foncière :

Au minimum 40 % de l'unité foncière doit être maintenue en espace vert de pleine terre non imperméabilisée.

ARTICLE 1AUC / 1AUCC / 1AUCCD / 1AUCI – 2.4. – STATIONNEMENT

Stationnement de véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, …), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Habitation

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation :

Au moins, une place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.

Dans le cadre de la construction de logements collectifs comprenant 5 logements ou plus il est exigé la création de places de stationnement dans un parking couvert (en rez-de-chaussée ou en sous-sol). Ces places ne devront pas être closes et constituer des boxs ouverts.

De plus, dans les opérations comprenant 5 logements ou plus, il doit être prévu, une aire de stationnement visiteur banalisée, à raison de 180 m² de surface de plancher entamée. Ces places de stationnement devront être réalisées dans les espaces communs, ou en tout état de cause être accessibles à tous. Ces places de stationnements seront réalisées avec des dalles alvéolées plantées.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :

Une place de stationnement par logement.

Pour les aménagements, extensions ou surélévations à destination d'habitation :

La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée.

En cas de réhabilitation ou changement de destination des constructions existantes régulièrement édifiées sans augmentation du volume, les places de stationnement existantes devront être conservées, et la création d'une place de stationnement est imposée s'il n'en existe pas.

Artisanat et commerce de détail - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle – Cinéma – Cuisine dédiée à la vente en ligne :

Une place pour 100 m² de surface de plancher et pour 50 m² de surface de vente. La règle la plus contraignante s'applique.

Restauration, hôtels et autres hébergements touristiques :

- Une place pour 20 m² de salle de restaurant entamée,
- 1,5 place pour 2 chambres.

Les règles ne sont pas cumulatives, la règle la plus contraignante s'applique.

Bureau :

Une place pour 25m² de surface de plancher entamée.

Stationnement des véhicules électriques

Lorsque le nombre de places de stationnement à créer est supérieur à 4 places, au moins une place par tranche de 4 places est équipée pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, pour les destinations de construction à usage d'habitation.

Stationnement des vélos

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Logement :

Un espace clos composé d'au moins une place par logement.

Hébergement :

Pour les opérations nouvelles de plus de 10 hébergements, une place par tranche de 10 hébergements créés.

Bureau :

Pour toute nouvelle construction, une place pour 25 m² de surface de plancher entamée.

Artisanat et commerce de détail :

Pour toute nouvelle construction, une place pour 100 m² de surface de plancher et pour 25 m² de surface de vente. La règle la plus contraignante s'applique.

Section 3 – Équipements et réseaux

ARTICLE 1AUC / 1AUCC / 1AUCCD / 1AUCI – 3.1. – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Création d'accès sur la voie publique :

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée. Une unité foncière compte un seul accès pour la desserte motorisée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et le passage des véhicules de ramassage des déchets. Un cône de visibilité de part et d'autre de la voie d'accès doit être maintenu sans obstacle visuel (clôture, haie, arbre), afin d'assurer la sécurité des sorties sur la voie publique.

L'ouverture des portails et portillons ne pourra pas s'effectuer à l'extérieur de la propriété. Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser le revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné depuis la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond inférieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de prendre les mesures nécessaires afin de canaliser les eaux de ruissellement en provenance de la chaussée, et de les diriger vers le dispositif de gestion des eaux pluviales.

Cette règle s'applique y compris lorsque la nouvelle construction emprunte un chemin d'accès existant qui ne respecte pas cette réglementation.

En cas de passage sur l'emprise d'un canal, le busage, la construction d'une passerelle ou d'un pont sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire, après avis de la collectivité ou du gestionnaire du canal.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué ; l'accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, répondre aux exigences de la protection civile, aux besoins de déneigement, et au passage des véhicules de ramassage des déchets

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

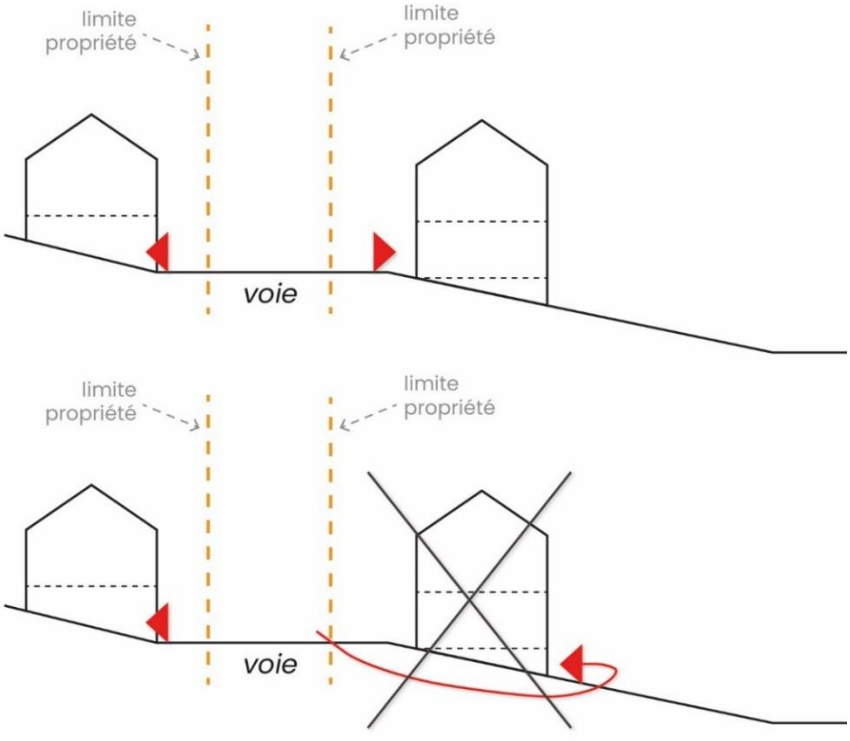
Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

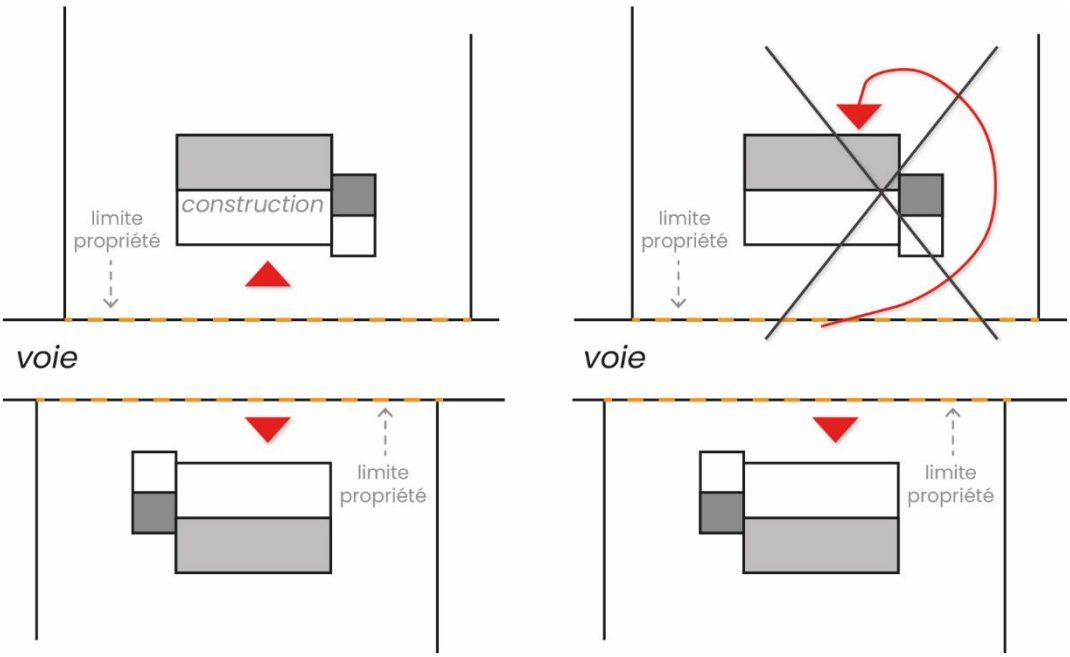
L'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Dans le cas d'un terrain en pente, l'accès des véhicules à la construction ou aux aires de stationnement doit être prévu au plus proche de l'accès à la parcelle et présenté le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement…).

La pente d'une nouvelle voie d'accès doit être inférieure à 15%.

La création de nouvelles voies ne doit pas déstabiliser les voies, constructions et terrains.

La création de nouvelles voies ne doit pas impacter le libre écoulement des eaux pluviales.





ARTICLE 1AUC / 1AUCC / 1AUCCD / 1AUCI – 3.2. – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Les infrastructures créées devront être compatibles avec les caractéristiques du réseau sur lequel elles doivent se raccorder et être en conformité avec le règlement du service de l'eau.

Assainissement des eaux usées

En zonage d'assainissement collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement collectif, toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

En zonage d'assainissement non collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement autonome, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU).

Les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.

Eaux usées non domestiques

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un prétraitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord du service gestionnaire du réseau.

Gestion des eaux pluviales

Le pétitionnaire doit 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 gérer les eaux pluviales de son projet sur son assiette foncière, préférentiellement par infiltration si la nature du terrain le permet (perméabilité, aléas naturels...),

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 d'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 maitrise 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 avec les recevoir (autorisation du gestionnaire à obtenir).
- Les ouvrages devront respecter et être dimensionnés selon le règlement Eaux Pluviales en vigueur 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.

Eaux usées des piscines et bassins

La vidange des eaux de piscine d'un bassin ne pourra être effectuée que dans les conditions suivantes :

- En cas de rejet vers le réseau public (Eaux Pluviales) : débit de rejet maximum de 10 l/s, sous réserve d'autorisation par le gestionnaire du réseau. Ce débit pourra être réduit si le gestionnaire estime que son réseau ne peut pas le supporter. Dans le cas d'un rejet en infiltration, le niveau de saturation du puits perdu ou de la tranchée devra être surveillé. Le débit sera réduit en cas de saturation du dispositif ;

- Les eaux ne devront pas être traitées (chlore, brome...) dans les 15 jours précédant la vidange. A défaut, le désinfectant devra être neutralisé préalablement à la vidange ;

- Les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille ;

- La vidange ne devra se faire qu'en période sèche. Elle devra être interrompue en cas de forte pluie.

Seules les eaux de vidange de la piscine seront acceptées dans le réseau d'eau pluviale. Les eaux de nettoyage du bassin, de recyclage et de lavage des filtres devront impérativement être rejetées vers le réseau d'eaux usées public, si la parcelle est desservie. À l'inverse, celles-ci ne pourront être dirigées dans la filière d'assainissement individuel.

Réseaux électriques

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs. Les travaux

de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

De plus, les dispositions générales et les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB et HTA du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité.

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

L'éclairage extérieur

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

Il convient de se référer à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (version consolidée au 26 février 2020) pour connaître le détail de la réglementation applicable à l'éclairage extérieur.

Antennes et autres dispositions diverses

Sur les bâtiments de plus de trois logements, lorsque la pose d'une antenne de télévision est envisagée, il est recommandé que l'antenne soit mutualisée et localisée en toiture. Les antennes (paraboliques ou non) seront limitées à une par immeuble et devront être les plus discrètes possibles.

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles, ou masquées par un rideau de verdure.

Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public, et seront installés à moins de 2 m de hauteur. Ils devront respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites de terrains accueillant une construction à usage d'habitation. Un caisson insonorisant est préconisé autour de ces dispositifs.

Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur).

Défense incendie

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

Opérations d'urbanisme :

L'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité.

Constructions à risque d'incendie particulier :

L'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément du service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur peut être utilement consulté.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions principales doivent disposer des fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de télécommunication numérique. En cas d'absence de celui-ci, les constructions devront prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de communication numérique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD (voiries et réseaux divers) suivants :

- Enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- Installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- Création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les raccordements aux infrastructures numériques et aux réseaux de communications numériques seront obligatoirement enterrés.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE A

La zone A, correspond à une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La partie n°1 relative aux dispositions générales s'applique à la zone A.

La partie n°3 relative au patrimoine à préserver ou mettre en valeur s'applique à la zone A.

La partie n°4 relative au règlement des risques de la carte des aléas s'applique à la zone A.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU, notamment les dispositions de la carte des aléas ou le Plan de prévention des risques d'inondation de la Morge.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité

ARTICLE A 1.1. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISES

Seuls sont autorisés les destinations de constructions ou types d'activités soumises à conditions particulière détaillées dans l'article A 1.3.

ARTICLE A1.2. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Toutes les destinations de construction sont interdites en zones A, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article A 1.3.

ARTICLE A 1.3. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les destinations et sous-destinations, activités, usages et affectations des sols ci-après à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisés les constructions, activités, usages et affectations du sol à destination d'exploitation agricole, à condition d'être uniquement des 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, ceci incluant :

- Les constructions à usage d'habitation à la condition cumulative que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate. Ces nouvelles constructions à usage d'habitation devront être intégrées ou accolées au bâtiment agricole. De plus, ces nouvelles constructions d'habitation ne devront pas excéder 50 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations à usage d'aire naturelle de camping dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole à la condition cumulative d'être uniquement destinées à un « camping à la ferme » et donc d'être limitées à l'accueil de 6 emplacements et 20 personnes maximum. Ces bâtiments devront être situés à proximité d'un bâtiment agricole.
- Les serres, à condition d'être démontables et sur une surface maximale de 20% du tènement.

Sont autorisés les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, à la condition que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dont l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. De plus, ces constructions devront être situées à proximité d'un bâtiment agricole.

Les constructions précédemment autorisées et relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition :

- Qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone,
- Qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

Est autorisée la destination de constructions, activités, usages et affectation du sol liée aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition d'être uniquement :

- Des équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, constructions liées à la gestion des risques lignes électriques, réseaux de communications …).
- Liées à la réalisation d'installations ou d'équipements publics dans la mesure où leur implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service.

Sont autorisées pour les constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à sous-destination de logements :

- Des extensions aux constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire, sans création de nouveau logement. Cette extension de 30% pourra être réalisée en 1 seule fois.

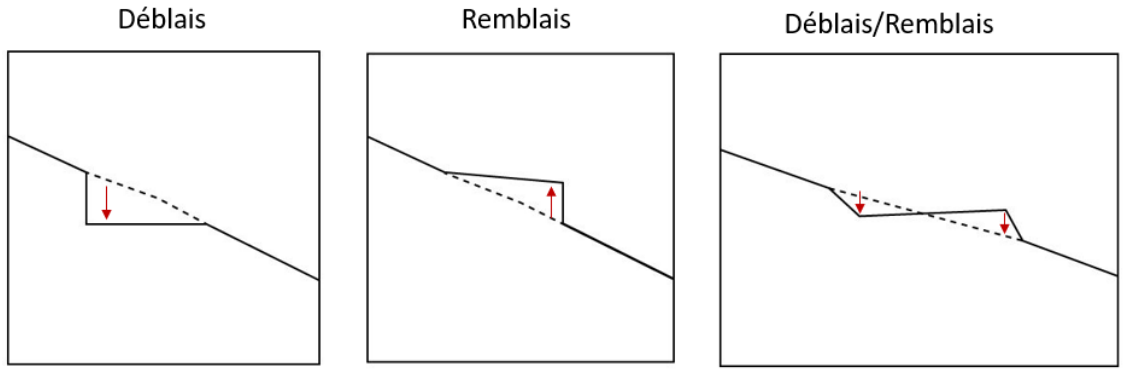
- Une annexe supplémentaire, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol créée, et ce une seule fois depuis l'approbation du PLU. La totalité d'une annexe devra être implantée dans un périmètre de 25,00 mètres autour de la construction principale.
- La réalisation d'une piscine de moins de 50 m² d'emprise au sol située à moins de 25,00 mètres et ce une seule fois depuis l'approbation du PLU.
- L'emprise au sol totale (habitation existante, extensions et annexes) ne devra pas dépasser 200 m² d'emprise au sol.

Sont autorisés les exhaussements et affouillements du sol dès lors :

- Qu'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone,
- Que la hauteur de chaque déblai n'excède pas 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- Que la hauteur de chaque remblai n'excède pas 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- Que la pente résultante soit aménagée en pente douce pour retrouver le niveau du terrain naturel en limite parcellaire.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%, peuvent aussi être autorisés les exhaussements et affouillements du sol suivants :

- Déblai en limite parcellaire n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel,
- Remblai en limite parcellaire n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel,
- Succession de terrasses (en déblais ou en remblai), n'excédant pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, et d'une largeur minimale de 3 mètres,
- Dans le cas où, les déblais ou remblais, préalablement cités, nécessitent le maintien des terres par des murets, il est exigé que ces constructions soient transparentes à l'eau et ne modifie pas l'écoulement naturel des eaux.



ARTICLE A 1.4. – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Nonobstant les articles 2.1 concernant l'implantation des constructions et 2.2, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conforme aux présentes règles pourront avoir la même implantation et le même aspect que la construction principale.

ARTICLE A 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous sont admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments régulièrement édifiés et préexistants à l'approbation du PLU ;
- Dans le cas d'extension des constructions existantes régulièrement édifiées et préexistantes à l'approbation du PLU dès lors que leur recul n'est pas diminué.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,50 mètres) ou les propriétés voisines,
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques

Pour les toutes les constructions :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation collective.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les toutes les constructions :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

En bordure des cours d'eau (canaux d'irrigation exclus), les nouvelles constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10,00 m par rapport aux berges, à l'exception de celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics dont la localisation correspond à une nécessité technique impérative, et des clôtures, qui devront avoir une transparence hydraulique, nonobstant les règles applicables à chaque zone.

Emprise au sol des constructions

Pour les constructions à destination d'habitation, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 200 m².

Hauteur des constructions

Dispositions générales

Lorsque la carte des aléas implique une rehausse du premier niveau de plancher, la hauteur maximale de la construction pourra être surélevée de la moitié de la hauteur prévue par la rehausse.

Pour les constructions agricoles :

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 12,00 mètres.

La hauteur maximale des serres, châssis et tunnels ne peut excéder à 4 mètres hors-tout.

Pour toutes les constructions (en dehors des constructions agricoles et des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 9,00 mètres et 4,00 mètres pour les annexes.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. Pour les constructions, travaux ou ouvrages unidimensionnels de faible emprise au sol, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées (pylônes, silo, éoliennes…), la hauteur maximale en tout point de la construction est de 30 mètres.

Dispositions particulières

Lorsqu'une construction régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur. Les extensions au faîtage ou à l'acrotère, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

ARTICLE A 2.2. – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Est considéré comme bâti environnant, les bâtis implantés sur les parcelles contiguës au site de projet et/ou donnant sur la même voie.

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics qui, pour des raisons techniques, accèdent à une hauteur spécifiquement autorisée par le règlement (jusqu'à 30 mètres) devront s'intégrer dans le paysage agricole ou naturel (ceci induisant la création d'un camouflage de type arboré permettant de masquer l'équipement).

Topographie

Pour toutes les constructions (en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

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

L'implantation des garages et aires de stationnement doit être de préférence au plus proche de l'accès à la parcelle.

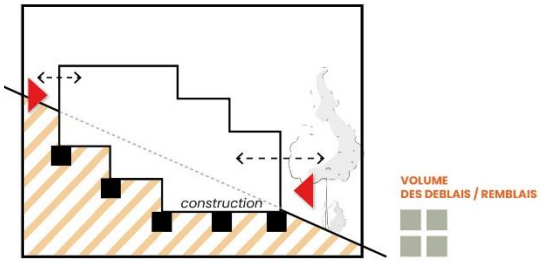
Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction doit s'adapter à la pente. Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. Les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements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

De plus, pour les constructions à destination d'habitation :

Implantation recommandée / privilégiée :

ACCOMPAGNER LA PENTE

en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison



AVANTAGES

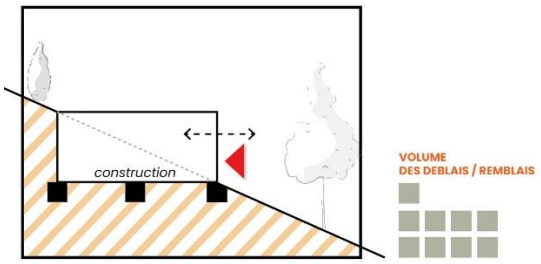
- respect du terrain naturel
- volume des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues
- accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES

- circulation intérieure
- volumétrie éventuelle
- technicité

S'ENCASTRER

s'enterrer, remblais et déblais



AVANTAGES

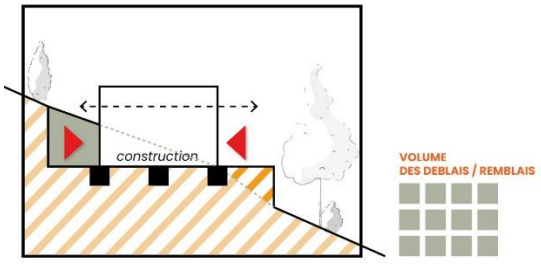
- respect du terrain naturel
- impact visuel faible / volumétrie
- isolation thermique / exposition au vent
- l'espace du toit peut être utilisable (penser sécurité / accessibilité)
- intimité éventuelle

CONTRAINTES

- volume des déblais et remblais
- accès direct limité / accès terrain plus complexe
- ouverture et cadrage limité des vues / orientations

DEPLACER LE TERRAIN

poser à plat sur un terrassement



AVANTAGES

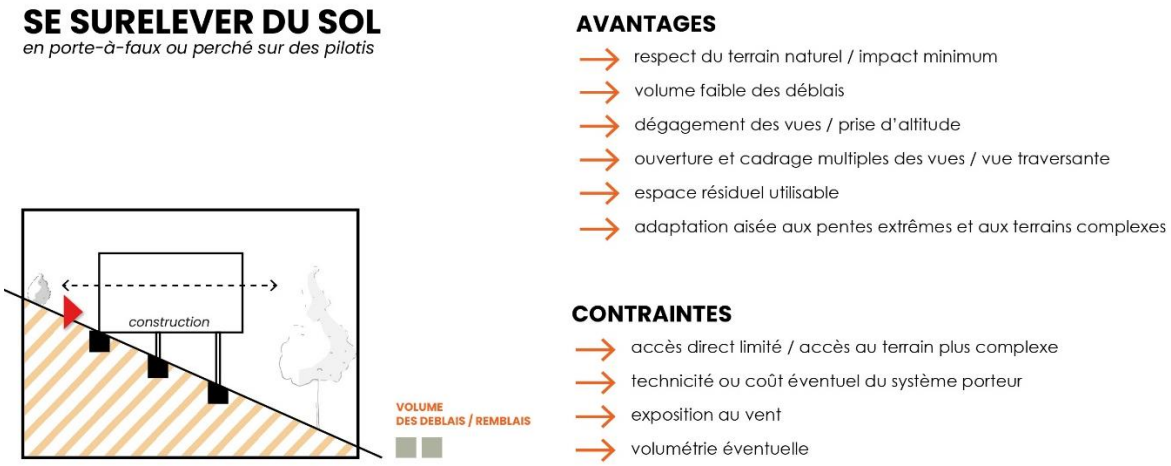
- accès direct et accessibilité au terrain
- ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes

CONTRAINTES

- non respect du terrain naturel
- impact visuel / volumétrie du terrain remanié
- volume important des déblais et remblais
- création d'ouvrage de soutènement / instabilité des talus et remblais

Sauf cas exceptionnel, cette solution n'est pas à retenir. Elle accompagne souvent la construction de maisons non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'enrochements ou de murs de soutènement de grande hauteur, pour la stabilisation des talus, ce qui dénature le paysage.

Implantation acceptée si les solutions précédentes ne peuvent être mises en œuvre :



Volume

Il sera recherché une simplicité de volume.

Pour les constructions agricoles :

Les aménagements et extensions d'un bâti existant devront respecter les caractéristiques principales des volumes et de l'ordonnance des édifices.

Pour les autres constructions :

L'implantation des constructions principales doit être perpendiculaire ou parallèle aux lignes structurantes existantes (voie pour les terrains plats, courbe de niveau pour les terrains en pente).

Toiture

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux serres, châssis et tunnels.

Les toitures devront être à 2 pans minimum. Les annexes accolées au bâtiment principal et les extensions qui pourront avoir des toitures monopente.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Pour les constructions agricoles :

Nombre de pans :

Si des débords de toitures sont réalisés, ils doivent être proportionnés au volume de la construction sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative ou en limite d'emprise publique.

Pour les rénovations / réhabilitations, les débords de toitures devront être maintenus et prolongés dans la continuité de la façade.

Aspect extérieur des matériaux de la couverture et orientation du faîtage :

L'orientation du faîtage sera dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment et/ou de la construction.

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les nuances du clair au foncé de couleur rouge vieilli à l'exception du rouge vif. Les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

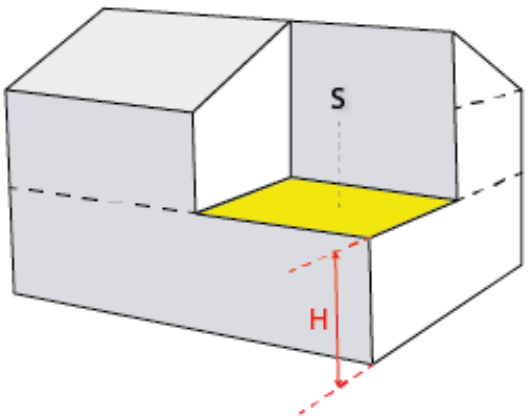
Pour les autres constructions :

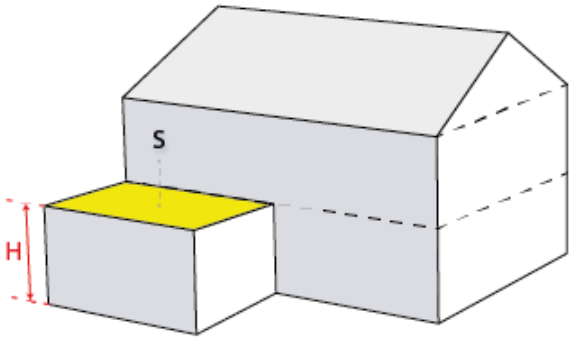
Pente de toiture :

Les toits devront avoir une pente comprise entre 30% et 70% soit 16,5° à 35°.

Les toits plats sont autorisés uniquement sur une surface correspondant à un quart maximum de l'emprise au sol de la construction (Surface (S) = 1/4 de l'emprise au sol de la construction) aux conditions cumulatives suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'acrotère sauf pour des éléments de superstructure de faible emprise comme un ascenseur par exemple,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale,
- Être végétalisés, gravillonnés ou dallées. Les membranes d'étanchéité ne doivent pas rester apparentes.





Les toitures avec attiques sont admises nonobstant les dispositions ci-dessus, sous condition que les terrasses liées aux logements ne dépassent pas 50 % de l'emprise au sol de la construction.

Aspect extérieur des matériaux de la couverture et orientation du faîtage :

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les nuances du clair au foncé de couleur rouge vieilli à l'exception du rouge vif. Les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

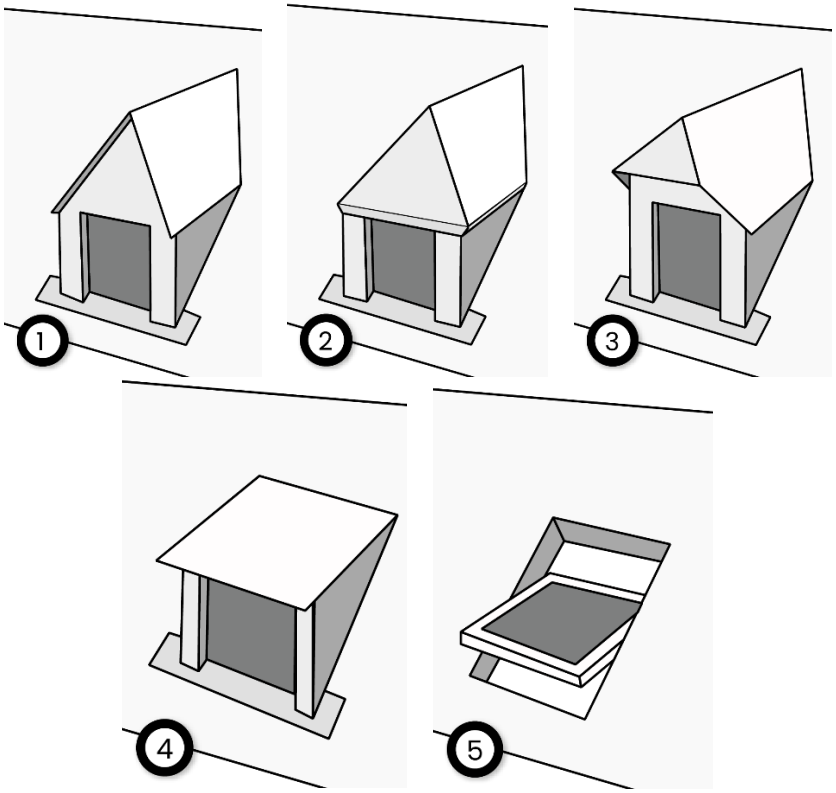
Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent.

Les toitures devront être d'aspect tuile.

Le faîtage devra être dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment

Ouvertures de toit :

Les ouvertures de toit suivantes sont autorisées :



1. Lucarne bâtière
2. Lucarne capucine
3. Lucarne à demi-croupe
4. Lucarne chien couché
5. Fenêtre de toit

L'agencement du toit devra garantir une harmonie (châssis de mêmes dimensions, alignement sur une même ligne horizontale, …).

Parements extérieurs et matériaux de façade

Pour les constructions agricoles :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Aspect général

Les serres, châssis et tunnels agricoles, pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, …) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

En cas de rénovation d'une construction existante, la teinte de façade initiale pourra être reprise.

En cas de bardage bois, outre les teintes figurant dans le nuancier, la teinte bois naturel est admise.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les teintes vives, foncées, banches pures, bleutées, noires et grises sont interdites.

Les teintes autorisées sont les teintes de beiges et ocres (*cf. nuancier de couleurs ci-dessous*).

Pour les façades principales :



Pour les volumes secondaires et les encadrements des ouvertures :





L'utilisation de deux couleurs différentes sur une même façade est interdite sauf dans le cas de changement de volumétrie, ou pour des extensions et annexes accolées. L'utilisation de plusieurs matériaux est recommandée ; ils pourront être de couleurs différentes.

Les finitions d'enduit de façade à grain fin (frotté fin ou taloché fin) sont imposées et les enduits rustiques à relief (texturés, projetés -écrasés…) sont interdits.

Pour les rénovations, extensions, annexes accolées, les encadrements d'ouverture devront être conservés et/ou poursuivis s'ils sont existants. Ils devront être uniformes sur l'ensemble de la construction.

Menuiseries, gouttières et balcons

La teinte noire est interdite sur les menuiseries, gouttières et balcons. Les aspects et couleurs devront être uniformes sur toute la construction.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle soit :

- De la façade,
- De la toiture,
- Des menuiseries.

Pour les autres constructions :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre…) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Aspect général

Les serres, châssis et tunnels agricoles, pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, …) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

En cas de rénovation d'une construction existante, la teinte de façade initiale pourra être reprise.

En cas de bardage bois, outre les teintes figurant dans le nuancier, la teinte bois naturel est admise.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les teintes vives, foncées, banches pures, bleutées, noires et grises sont interdites.

Les teintes autorisées sont les teintes de beiges et ocres (*cf. nuancier de couleurs ci-dessous*).

<u>Pour les façades principales :</u>



<u>Pour les volumes secondaires et les encadrements des ouvertures :</u>





L'utilisation de deux couleurs différentes sur une même façade est interdite sauf dans le cas de changement de volumétrie, ou pour des extensions et annexes accolées. L'utilisation de plusieurs matériaux est recommandée ; ils pourront être de couleurs différentes.

Les finitions d'enduit de façade à grain fin (frotté fin ou taloché fin) sont imposées et les enduits rustiques à relief (texturés, projetés -écrasés…) sont interdits.

Pour les nouvelles constructions, les encadrements d'ouverture devront être d'une teinte différente ou d'un matériau différent que la façade sur une largeur comprise entre 15 et 25 cm. Ces encadrements doivent être uniformes sur l'ensemble de la construction (largeur et teinte/matériaux).

Pour les rénovations, extensions, annexes accolées, les encadrements d'ouverture devront être conservés et/ou poursuivis s'ils sont existants. Ils devront être uniformes sur l'ensemble de la construction.

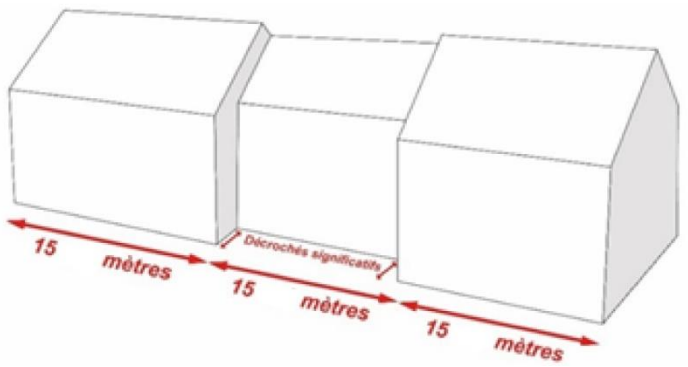
Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, caissons d'aérothermie, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public.

Les façades végétalisées sont autorisées et recommandées.

Décrochés de façade

Des décrochés de façade d'une profondeur minimale de 1,00 mètre sont imposés tous les 15,00 mètres de linéaires de façade conformément au schéma ci-dessous. La toiture doit suivre les décrochés de façade et présenter une différence d'au moins 1,00 mètre. De plus, la longueur des linéaires de façade conformément au schéma ci-dessous devront avoir une longueur inférieure ou égale à 45,00 mètres.



Menuiseries, gouttières et balcons

Les volets roulants sont tolérés sans débord par rapport à la façade. En rénovation, lorsque les volets battants existent, ils doivent être conservés.

Les volets doivent avoir le même aspect et la même teinte sur l'ensemble de la construction.

La teinte noire est interdite sur les menuiseries.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle soit :
- De la façade,
- De la toiture,
- Des menuiseries.

Un ordonnancement des ouvertures sur la façade doit être présenté, soit verticalement, soit horizontalement, sauf, dans le cas d'une modification d'une construction existante démontrant une impossibilité technique dûment justifiée.

Les balcons doivent présentés un aspect semi-occultant proposant un matériau plein à au moins 50%. L'aspect transparent opaque est interdit.

Bandeaux de toit

Les bandeaux de toit ne doivent pas avoir de teinte vives et doivent être en harmonie avec la façade.

Clôtures

Sont interdits :

- Les bâches occultantes,
- Les imitations de matériaux,
- Les grillages non doublés d'une haie,
- L'emploi à nu de matériaux fait pour être recouvert (clôtures et constructions en générales).

Aucun dispositif de clôtures ne peut gêner la visibilité de l'insertion à la voirie.

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

Les clôtures devront être perméables à l'eau et permettre le passage de la petite faune. Les soubassements des murs et murs bahut devront être réalisés en assurant la suppression d'un bloc de parpaing tous les mètres. Les grillages devront assurer un maillage en partie basse, contre le terrain fini, répondant à une amplitude de 0,20 m par 0,20 m.

Pour les constructions agricoles et forestières :

Les clôtures devront être à caractère végétal et plantées d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique. Tous autres types de clôtures sont interdits.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Pour les autres constructions :

Les clôtures seront constituées soit d'une haie végétale plantée d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique. Les espèces exotiques et non locales sont interdites. La hauteur est limitée à 1,80 mètre. Ces clôtures devront permettre le passage de la petite faune (grillage aux mailles de 10 cm² minimum, surélévation du grillage à 0,15 mètre du sol ou prévoir des ouvertures d'au moins 10 cm² tous les 15,00 mètres de linéaires de grillage.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique ou protégées par un parement végétal.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à la réalisation de la construction doivent être limités et ne doivent pas créer à une émergence de la construction dans le paysage.

Les réseaux doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.

Architecture durable

Pour les constructions agricoles :

Les panneaux solaires devront s'intégrer (intégré ou apposé) dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériaux de couverture inadaptés).

Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble ou recouvrir l'intégralité de la toiture.

Pour les autres constructions :

Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

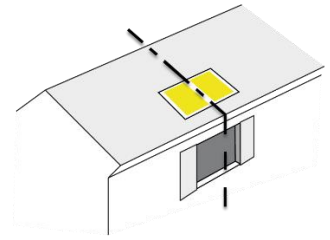
Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

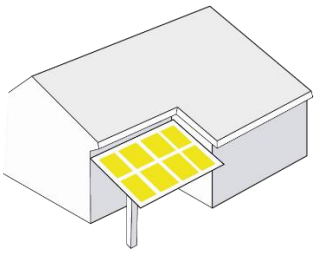
- S'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Pour les toitures plates, les effets de superstructures sont interdits au-delà de la limite haute de l'acrotère.

- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m² et une hauteur maximale de 1,50 mètre. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée. Ces installations ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

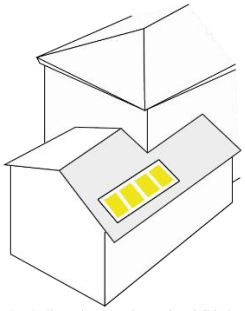
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



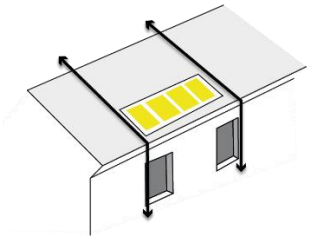
> *Alignement avec ouverture de façade*



> *Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)*



> *Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire*



> *Implantation horizontale. Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.*

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions est autorisée dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique ou les propriétés voisines.

Les brise-soleils ajourés et les casquettes ajourées sont autorisés.

ARTICLE A 2.3. - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique (arbres de haute tige, arbustes, …). Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, d'essences adaptées aux conditions climatiques.

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

De plus, pour les habitations et au sein de l'unité foncière :

Au minimum 75 % de l'unité foncière doit être maintenue en espace vert de pleine terre non imperméabilisée.

ARTICLE A 2.4. – STATIONNEMENT

Stationnement de véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Pour les habitations :

Pour les constructions nouvelles à vocation d'habitation :

Deux places de stationnement par logement.

Pour les aménagements, extensions ou surélévations à destination d'habitation :

La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée.

En cas de réhabilitation ou changement de destination des constructions existantes régulièrement édifiées sans augmentation du volume, les places de stationnement existantes devront être conservées, et la création d'une place de stationnement est imposée s'il n'en existe pas.

Pour les autres constructions :

Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

Section 3 – Équipements et réseaux

ARTICLE A 3.1. – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Création d'accès sur la voie publique :

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée. Une unité foncière compte un seul accès pour la desserte motorisée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et le passage des véhicules de ramassage des déchets. Un cône de visibilité de part et d'autre de la voie d'accès doit être maintenu sans obstacle visuel (clôture, haie, arbre), afin d'assurer la sécurité des sorties sur la voie publique.

L'ouverture des portails et portillons ne pourra pas s'effectuer à l'extérieur de la propriété. Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser le revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné depuis la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond inférieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de prendre les mesures nécessaires afin de canaliser les eaux de ruissellement en provenance de la chaussée, et de les diriger vers le dispositif de gestion des eaux pluviales.

Cette règle s'applique y compris lorsque la nouvelle construction emprunte un chemin d'accès existant qui ne respecte pas cette réglementation.

En cas de passage sur l'emprise d'un canal, le busage, la construction d'une passerelle ou d'un pont sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire, après avis de la collectivité ou du gestionnaire du canal.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué ; l'accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

<u>Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation :</u>

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, répondre aux exigences de la protection civile, aux besoins de déneigement, et au passage des véhicules de ramassage des déchets

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

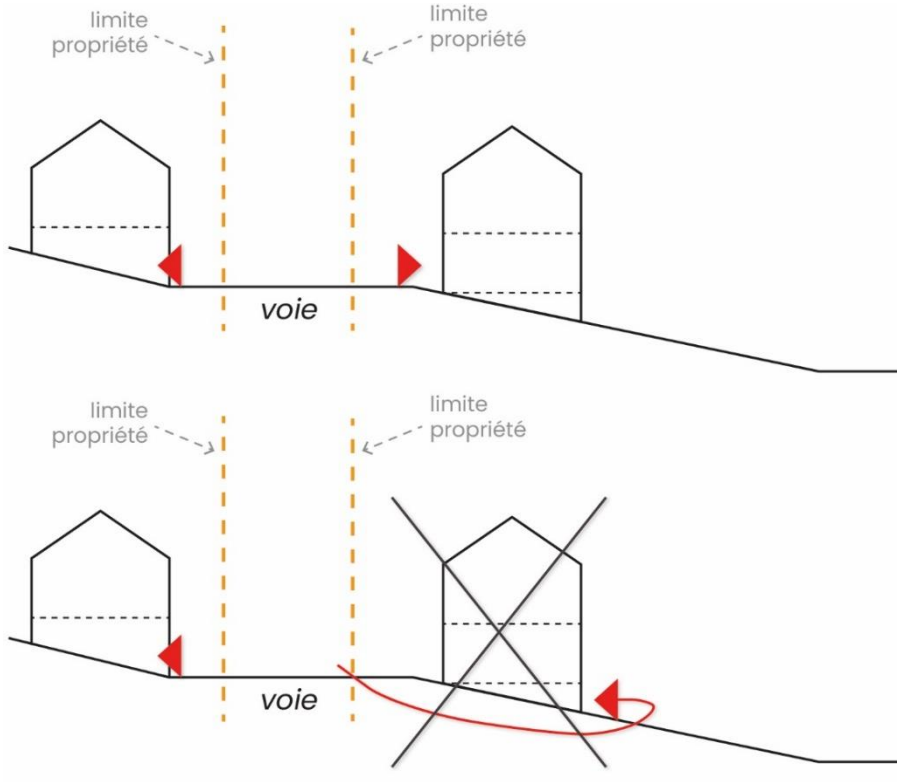
Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

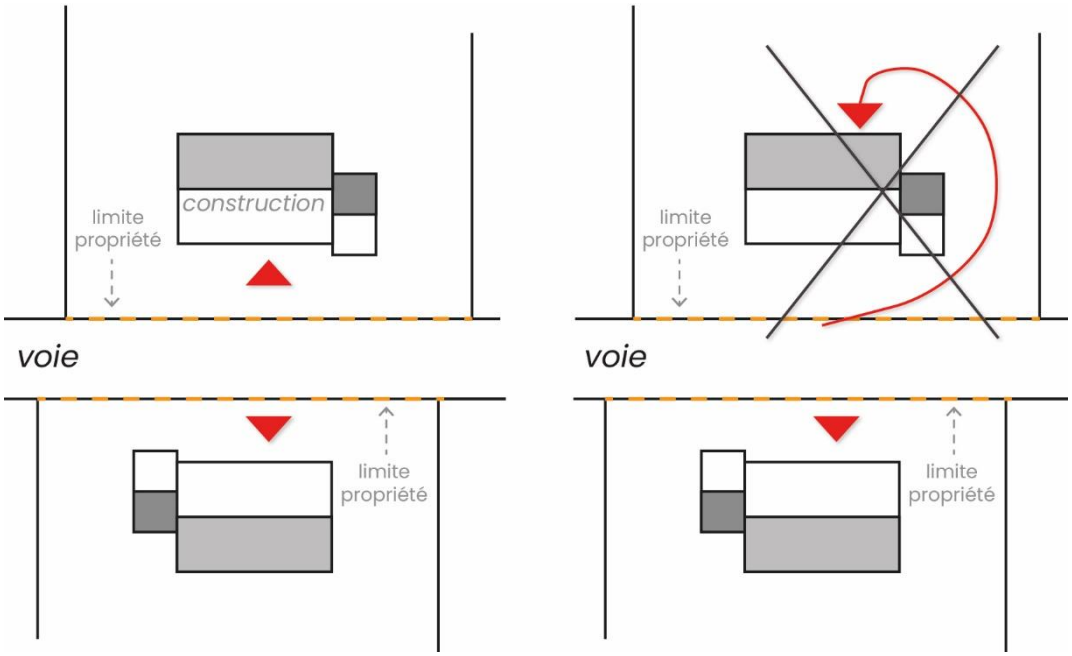
L'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Dans le cas d'un terrain en pente, l'accès des véhicules à la construction ou aux aires de stationnement doit être prévu au plus proche de l'accès à la parcelle et présenté le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement…).

La pente d'une nouvelle voie d'accès doit être inférieure à 15%.

La création de nouvelles voies ne doit pas déstabiliser les voies, constructions et terrains.

La création de nouvelles voies ne doit pas impacter le libre écoulement des eaux pluviales.





ARTICLE A 3.2. – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Les infrastructures créées devront être compatibles avec les caractéristiques du réseau sur lequel elles doivent se raccorder et être en conformité avec le règlement du service de l'eau.

Toutefois, les constructions isolées pourront être alimentées par des sources et puits privés dans les limites autorisées par les règlementations nationales et départementales.

Assainissement des eaux usées

En zonage d'assainissement collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement collectif, toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

En zonage d'assainissement non collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement autonome, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU).

Les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.

Eaux usées non domestiques

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un prétraitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord du service gestionnaire du réseau.

Gestion des eaux pluviales

Le pétitionnaire doit 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 gérer les eaux pluviales de son projet sur son assiette foncière, préférentiellement par infiltration si la nature du terrain le permet (perméabilité, aléas naturels...),

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 d'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 maitrise 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 avec les recevoir (autorisation du gestionnaire à obtenir).

- Les ouvrages devront respecter et être dimensionnés selon le règlement Eaux Pluviales en vigueur 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.

Eaux usées des piscines et bassins

La vidange des eaux de piscine d'un bassin ne pourra être effectuée que dans les conditions suivantes :

- En cas de rejet vers le réseau public (Eaux Pluviales) : débit de rejet maximum de 10 l/s, sous réserve d'autorisation par le gestionnaire du réseau. Ce débit pourra être réduit si le gestionnaire estime que son réseau ne peut pas le supporter. Dans le cas d'un rejet en infiltration, le niveau de saturation du puits perdu ou de la tranchée devra être surveillé. Le débit sera réduit en cas de saturation du dispositif ;
- Les eaux ne devront pas être traitées (chlore, brome...) dans les 15 jours précédant la vidange. A défaut, le désinfectant devra être neutralisé préalablement à la vidange ;
- Les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille ;
- La vidange ne devra se faire qu'en période sèche. Elle devra être interrompue en cas de forte pluie.

Seules les eaux de vidange de la piscine seront acceptées dans le réseau d'eau pluviale. Les eaux de nettoyage du bassin, de recyclage et de lavage des filtres devront impérativement être rejetées vers le réseau d'eaux usées public, si la parcelle est desservie. À l'inverse, celles-ci ne pourront être dirigées dans la filière d'assainissement individuel.

Réseaux électriques

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

De plus, les dispositions générales et les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB et HTA du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité.

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

L'éclairage extérieur

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

Il convient de se référer à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (version consolidée au 26 février 2020) pour connaître le détail de la réglementation applicable à l'éclairage extérieur.

Antennes et autres dispositions diverses

Sur les bâtiments de plus de trois logements, lorsque la pose d'une antenne de télévision est envisagée, il est recommandé que l'antenne soit mutualisée et localisée en toiture. Les antennes (paraboliques ou non) seront limitées à une par immeuble et devront être les plus discrètes possibles.

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles, ou masquées par un rideau de verdure.

Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public, et seront installés à moins de 2 m de hauteur. Ils devront respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites de terrains accueillant une construction à usage d'habitation. Un caisson insonorisant est préconisé autour de ces dispositifs.

Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur).

Défense incendie

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

Opérations d'urbanisme :

L'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité.

Constructions à risque d'incendie particulier :

L'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément du service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur peut être utilement consulté.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions principales doivent disposer des fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de télécommunication numérique. En cas d'absence de celui-ci, les constructions devront prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de communication numérique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD (voiries et réseaux divers) suivants :

- Enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- Installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- Création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les raccordements aux infrastructures numériques et aux réseaux de communications numériques seront obligatoirement enterrés.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ET NL

CARACTÈRE DE LA ZONE N / Nl

La zone N, a une zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, environnemental et écologique.

La zone N comprend un sous-secteur :

- Une zone Nl, correspondant à une zone naturelle accueillant des équipements sportifs.

La partie n°1 relative aux dispositions générales s'applique à la zone N / Nl.

La partie n°3 relative au patrimoine à préserver ou mettre en valeur s'applique à la zone N / Nl.

La partie n°4 relative au règlement des risques de la carte des aléas s'applique à la zone N / Nl.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU, notamment les dispositions de la carte des aléas ou le Plan de prévention des risques d'inondation de la Morge.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité

ARTICLE N / NL 1.1. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISES

Seuls sont autorisés les destinations de constructions ou types d'activités soumises à conditions particulière détaillées dans l'article N / Nl 1.3.

ARTICLE N / NL 1.2. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Toutes les destinations de construction sont interdites en zones N et Nl, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article N / Nl 1.3.

ARTICLE N / NL 1.3. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les destinations et sous-destinations, activités, usages et affectations des sols ci-après à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les zones N et Nl :

Sont autorisés les constructions, activités, usages et affectations du sol à sous-destination d'exploitation agricole, à condition d'être uniquement des 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, ceci incluant :

- Les constructions à usage d'habitation à la condition cumulative que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate. Ces nouvelles constructions à usage d'habitation devront être intégrées ou accolées au bâtiment agricole. De plus, ces nouvelles constructions d'habitation ne devront pas excéder 50 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations à usage d'aire naturelle de camping dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole à la condition cumulative d'être uniquement destinées à un « camping à la ferme » et donc d'être limitées à l'accueil de 6 emplacements et 20 personnes maximum. Ces bâtiments devront être situés à proximité d'un bâtiment agricole.
- Les serres, à condition d'être démontables et sur une surface maximale de 20% du tènement.

Sont autorisés les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, à la condition que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dont l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. De plus, ces constructions devront être situées à proximité d'un bâtiment agricole.

Sont autorisés les constructions, activités, usages et affectations du sol à sous-destination d'exploitation forestière.

Les constructions précédemment autorisées et relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition :

- Qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone,
- Qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

Est autorisée la destination de constructions, activités, usages et affectation du sol liée aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition d'être uniquement :

- Des équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, constructions liées à la gestion des risques lignes électriques, réseaux de communications …).
- Liées à la réalisation d'installations ou d'équipements publics dans la mesure où leur implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. Les abris de jardins nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont limités à 15m².

Sont autorisées pour les constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à sous-destination de logements :

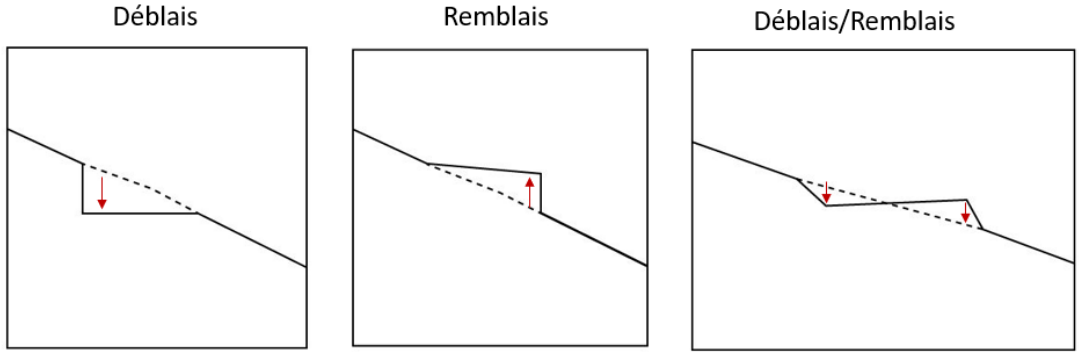
- Des extensions aux constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire, sans création de nouveau logement. Cette extension de 30% pourra être réalisée en 1 seule fois.
- Une annexe supplémentaire, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol créée, et ce une seule fois depuis l'approbation du PLU. La totalité d'une annexe devra être implantée dans un périmètre de 25,00 mètres autour de la construction principale.
- La réalisation d'une piscine de moins de 50 m² d'emprise au sol située à moins de 25,00 mètres et ce une seule fois depuis l'approbation du PLU.
- L'emprise au sol totale (habitation existante, extensions et annexes) ne devra pas dépasser 200 m² d'emprise au sol.

Sont autorisés les exhaussements et affouillements du sol dès lors :

- Qu'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone,
- Que la hauteur de chaque déblai n'excède pas 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- Que la hauteur de chaque remblai n'excède pas 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- Que la pente résultante soit aménagée en pente douce pour retrouver le niveau du terrain naturel en limite parcellaire.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%, peuvent aussi être autorisés les exhaussements et affouillements du sol suivants :

- Déblai en limite parcellaire n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel,
- Remblai en limite parcellaire n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel,
- Succession de terrasses (en déblais ou en remblai), n'excédant pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, et d'une largeur minimale de 3 mètres,
- Dans le cas où, les déblais ou remblais, préalablement cités, nécessitent le maintien des terres par des murets, il est exigé que ces constructions soient transparentes à l'eau et ne modifie pas l'écoulement naturel des eaux.



De plus, dans la zone Nl :

Sont autorisés les constructions, aménagements et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, à condition d'être uniquement des équipements sportifs et de loisirs.

ARTICLE N / NL 1.4. – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Nonobstant les articles 2.1 concernant l'implantation des constructions et 2.2, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conforme aux présentes règles pourront avoir la même implantation et le même aspect que la construction principale.

ARTICLE N / NL 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous sont admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments régulièrement édifiés et préexistants à l'approbation du PLU ;
- Dans le cas d'extension des constructions existantes régulièrement édifiées et préexistantes à l'approbation du PLU dès lors que leur recul n'est pas diminué.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,50 mètres) ou les propriétés voisines,
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques

Pour les toutes les constructions :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation collective.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les toutes les constructions :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'implantation des constructions est libre.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

En bordure des cours d'eau (canaux d'irrigation exclus), les nouvelles constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10,00 m par rapport aux berges, à l'exception de celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics dont la localisation correspond à une nécessité technique impérative, et des clôtures, qui devront avoir une transparence hydraulique, nonobstant les règles applicables à chaque zone.

Emprise au sol des constructions

Pour les constructions à destination d'habitation, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 200 m².

Hauteur des constructions

Dispositions générales

Lorsque la carte des aléas implique une rehausse du premier niveau de plancher, la hauteur maximale de la construction pourra être surélevée de la moitié de la hauteur prévue par la rehausse.

La hauteur maximale des serres, châssis et tunnels ne peut excéder à 4 mètres hors-tout.

Dans la zone N :

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 9,00 mètres et à 3,50 mètres à l'égout du toit pour les annexes.

Dans la zone Nl :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. La hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. Pour les constructions, travaux ou ouvrages unidimensionnels de faible emprise au sol, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées (pylônes, silo, éoliennes…), la hauteur maximale en tout point de la construction est de 30 mètres.

Dispositions particulières

Lorsqu'une construction régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur. Les extensions

au faîtage ou à l'acrotère, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

ARTICLE N 2.2. – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Est considéré comme bâti environnant, les bâtis implantés sur les parcelles contiguës au site de projet et/ou donnant sur la même voie.

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics qui, pour des raisons techniques, accèdent à une hauteur spécifiquement autorisée par le règlement (jusqu'à 30 mètres) devront s'intégrer dans le paysage agricole ou naturel (ceci induisant la création d'un camouflage de type arboré permettant de masquer l'équipement).

Topographie

Pour toutes les constructions (en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :

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

L'implantation des garages et aires de stationnement doit être de préférence au plus proche de l'accès à la parcelle.

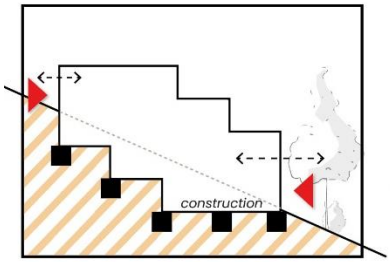
Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction doit s'adapter à la pente. Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. Les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements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

De plus, pour les constructions à destination d'habitation :

Implantation recommandée / privilégiée :

ACCOMPAGNER LA PENTE

en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison



AVANTAGES

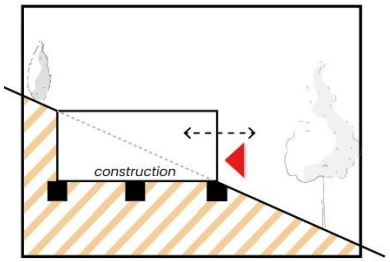
- respect du terrain naturel
- volume des déblais
- dégagement des vues / prise d'altitude
- ouverture et cadrage multiples des vues
- accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES

- circulation intérieure
- volumétrie éventuelle
- technicité

S'ENCASTRER

s'enterrer, remblais et déblais



AVANTAGES

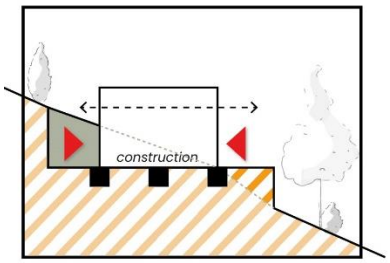
- respect du terrain naturel
- impact visuel faible / volumétrie
- isolation thermique / exposition au vent
- l'espace du toit peut être utilisable (penser sécurité / accessibilité)
- intimité éventuelle

CONTRAINTES

- volume des déblais et remblais
- accès direct limité / accès terrain plus complexe
- ouverture et cadrage limité des vues / orientations

DEPLACER LE TERRAIN

poser à plat sur un terrassement



AVANTAGES

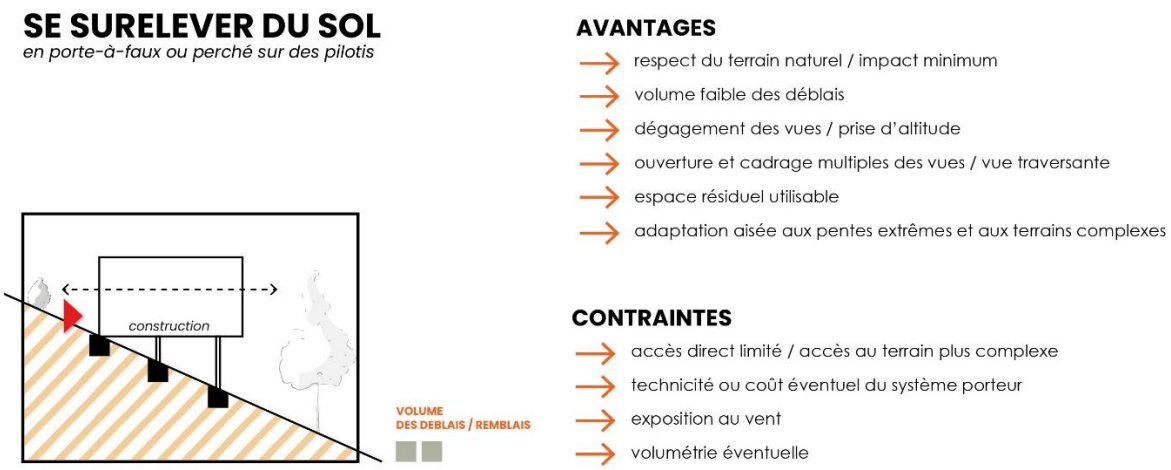
- accès direct et accessibilité au terrain
- ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes

CONTRAINTES

- non respect du terrain naturel
- impact visuel / volumétrie du terrain remanié
- volume important des déblais et remblais
- création d'ouvrage de soutènement / instabilité des talus et remblais

Sauf cas exceptionnel, cette solution n'est pas à retenir. Elle accompagne souvent la construction de maisons non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'enrochements ou de murs de soutènement de grande hauteur, pour la stabilisation des talus, ce qui dénature le paysage.

Implantation acceptée si les solutions précédentes ne peuvent être mises en œuvre :



Volume

Il sera recherché une simplicité de volume.

Pour les constructions agricoles et forestières :

Les aménagements et extensions d'un bâti existant devront respecter les caractéristiques principales des volumes et de l'ordonnance des édifices.

Pour les autres constructions :

L'implantation des constructions principales doit être perpendiculaire ou parallèle aux lignes structurantes existantes (voie pour les terrains plats, courbe de niveau pour les terrains en pente).

Toiture

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux serres, châssis et tunnels.

Les toitures devront être à 2 pans minimum. Les annexes accolées au bâtiment principal et les extensions qui pourront avoir des toitures monopente.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Pour les constructions agricoles et forestières :

Nombre de pans :

Si des débords de toitures sont réalisés, ils doivent être proportionnés au volume de la construction sauf lorsque la construction est édifiée en limite séparative ou en limite d'emprise publique.

Pour les rénovations / réhabilitations, les débords de toitures devront être maintenus et prolongés dans la continuité de la façade.

Aspect extérieur des matériaux de la couverture et orientation du faîtage :

L'orientation du faîtage sera dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment et/ou de la construction.

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les nuances du clair au foncé de couleur rouge vieilli à l'exception du rouge vif. Les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

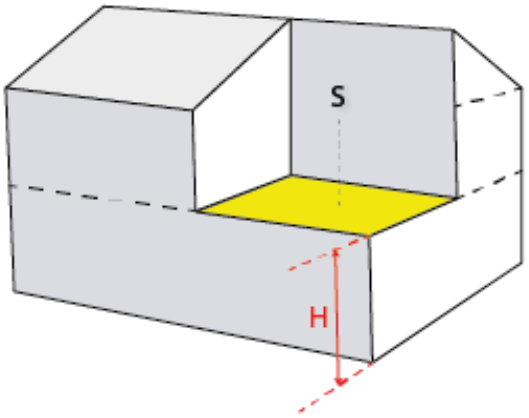
Pour les autres constructions :

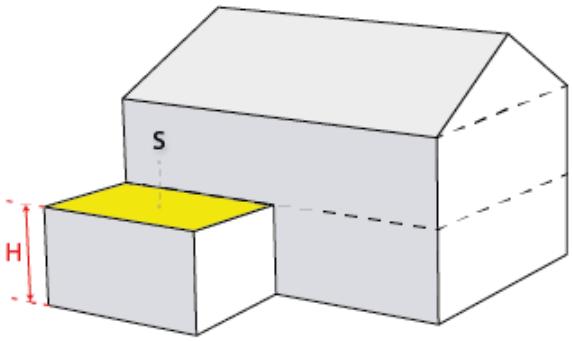
Pente de toiture :

Les toits devront avoir une pente comprise entre 30% et 70% soit 16,5° à 35°.

Les toits plats sont autorisés uniquement sur une surface correspondant à un quart maximum de l'emprise au sol de la construction (Surface (S) = 1/4 de l'emprise au sol de la construction) aux conditions cumulatives suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'acrotère sauf pour des éléments de superstructure de faible emprise comme un ascenseur par exemple,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale,
- Être végétalisés, gravillonnés ou dallées. Les membranes d'étanchéité ne doivent pas rester apparentes.





Les toitures avec attiques sont admises nonobstant les dispositions ci-dessus, sous condition que les terrasses liées aux logements ne dépassent pas 50 % de l'emprise au sol de la construction.

Aspect extérieur des matériaux de la couverture et orientation du faîtage :

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les nuances du clair au foncé de couleur rouge vieilli à l'exception du rouge vif. Les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

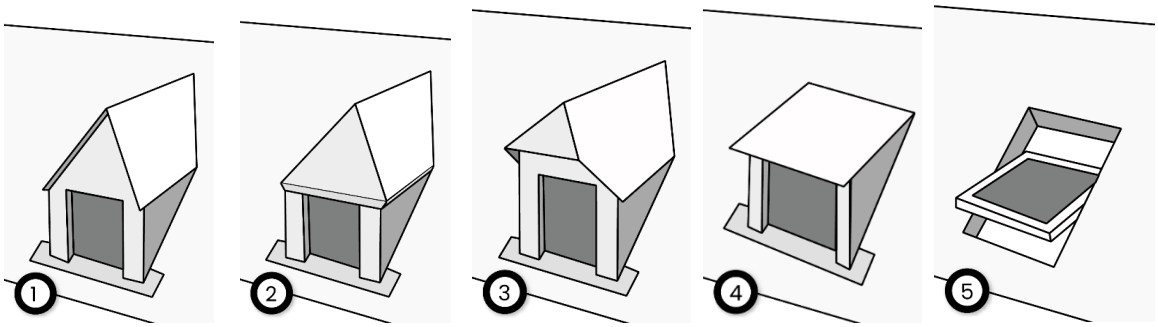
Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent.

Les toitures devront être d'aspect tuile.

Le faîtage devra être dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment

Ouvertures de toit :

Les ouvertures de toit suivantes sont autorisées :



1. Lucarne bâtière
2. Lucarne capucine
3. Lucarne à demi-croupe
4. Lucarne chien couché
5. Fenêtre de toit

L'agencement du toit devra garantir une harmonie (châssis de mêmes dimensions, alignement sur une même ligne horizontale, …).

Parements extérieurs et matériaux de façade

Pour les constructions agricoles et forestières :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Aspect général

Les serres, châssis et tunnels agricoles, pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, …) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

En cas de rénovation d'une construction existante, la teinte de façade initiale pourra être reprise.

En cas de bardage bois, outre les teintes figurant dans le nuancier, la teinte bois naturel est admise.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les teintes vives, foncées, banches pures, bleutées, noires et grises sont interdites.

Les teintes autorisées sont les teintes de beiges et ocres (*cf. nuancier de couleurs ci-dessous*).

Pour les façades principales :



Pour les volumes secondaires et les encadrements des ouvertures :



L'utilisation de deux couleurs différentes sur une même façade est interdite sauf dans le cas de changement de volumétrie, ou pour des extensions et annexes accolées. L'utilisation de plusieurs matériaux est recommandée ; ils pourront être de couleurs différentes.

Les finitions d'enduit de façade à grain fin (frotté fin ou taloché fin) sont imposées et les enduits rustiques à relief (texturés, projetés -écrasés…) sont interdits.

Pour les rénovations, extensions, annexes accolées, les encadrements d'ouverture devront être conservés et/ou poursuivis s'ils sont existants. Ils devront être uniformes sur l'ensemble de la construction.

Menuiseries, gouttières et balcons

La teinte noire est interdite sur les menuiseries, gouttières et balcons. Les aspects et couleurs devront être uniformes sur toute la construction.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle soit :

- De la façade,
- De la toiture,
- Des menuiseries.

Pour les autres constructions :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre…) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Aspect général

Les serres, châssis et tunnels agricoles, pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, …) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

En cas de rénovation d'une construction existante, la teinte de façade initiale pourra être reprise.

En cas de bardage bois, outre les teintes figurant dans le nuancier, la teinte bois naturel est admise.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les teintes vives, foncées, banches pures, bleutées, noires et grises sont interdites.

Les teintes autorisées sont les teintes de beiges et ocres (*cf. nuancier de couleurs ci-dessous*).

Pour les façades principales :



Pour les volumes secondaires et les encadrements des ouvertures :





L'utilisation de deux couleurs différentes sur une même façade est interdite sauf dans le cas de changement de volumétrie, ou pour des extensions et annexes accolées. L'utilisation de plusieurs matériaux est recommandée ; ils pourront être de couleurs différentes.

Les finitions d'enduit de façade à grain fin (frotté fin ou taloché fin) sont imposées et les enduits rustiques à relief (texturés, projetés -écrasés…) sont interdits.

Pour les nouvelles constructions, les encadrements d'ouverture devront être d'une teinte différente ou d'un matériau différent que la façade sur une largeur comprise entre 15 et 25 cm. Ces encadrements doivent être uniformes sur l'ensemble de la construction (largeur et teinte/matériaux).

Pour les rénovations, extensions, annexes accolées, les encadrements d'ouverture devront être conservés et/ou poursuivis s'ils sont existants. Ils devront être uniformes sur l'ensemble de la construction.

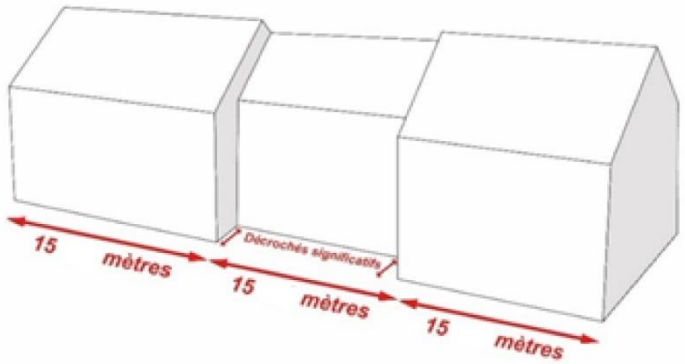
Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, caissons d'aérothermie, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public.

Les façades végétalisées sont autorisées et recommandées.

Décrochés de façade

Des décrochés de façade d'une profondeur minimale de 1,00 mètre sont imposés tous les 15,00 mètres de linéaires de façade conformément au schéma ci-dessous. La toiture doit suivre les décrochés de façade et présenter une différence d'au moins 1,00 mètre. De plus, la longueur des linéaires de façade conformément au schéma ci-dessous devront avoir une longueur inférieure ou égale à 45,00 mètres.



Menuiseries, gouttières et balcons

Les volets roulants sont tolérés sans débord par rapport à la façade. En rénovation, lorsque les volets battants existent, ils doivent être conservés.

Les volets doivent avoir le même aspect et la même teinte sur l'ensemble de la construction.

La teinte noire est interdite sur les menuiseries.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle soit :
- De la façade,
- De la toiture,
- Des menuiseries.

Un ordonnancement des ouvertures sur la façade doit être présenté, soit verticalement, soit horizontalement, sauf, dans le cas d'une modification d'une construction existante démontrant une impossibilité technique dûment justifiée.

Les balcons doivent présentés un aspect semi-occultant proposant un matériau plein à au moins 50%. L'aspect transparent opaque est interdit.

Bandeaux de toit

Les bandeaux de toit ne doivent pas avoir de teinte vives et doivent être en harmonie avec la façade.

Clôtures

Sont interdits :

- Les bâches occultantes,
- Les imitations de matériaux,
- Les grillages non doublés d'une haie,
- L'emploi à nu de matériaux fait pour être recouvert (clôtures et constructions en générales).

Aucun dispositif de clôtures ne peut gêner la visibilité de l'insertion à la voirie.

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

Les clôtures devront être perméables à l'eau et permettre le passage de la petite faune. Les soubassements des murs et murs bahut devront être réalisés en assurant la suppression d'un bloc de parpaing tous les mètres. Les grillages devront assurer un maillage en partie basse, contre le terrain fini, répondant à une amplitude de 0,20 m par 0,20 m.

Pour les constructions agricoles et forestières :

Les clôtures devront être à caractère végétal et plantées d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique. Tous autres types de clôtures sont interdits.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Pour les autres constructions :

Les clôtures seront constituées soit d'une haie végétale plantée d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique. Les espèces exotiques et non locales sont interdites. La hauteur est limitée à 1,80

mètre. Ces clôtures devront permettre le passage de la petite faune (grillage aux mailles de 10 cm² minimum, surélévation du grillage à 0,15 mètre du sol ou prévoir des ouvertures d'au moins 10 cm² tous les 15,00 mètres de linéaires de grillage.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique ou protégées par un parement végétal.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à la réalisation de la construction doivent être limités et ne doivent pas créer à une émergence de la construction dans le paysage.

Les réseaux doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.

Architecture durable

Pour les constructions agricoles et forestières :

Les panneaux solaires devront s'intégrer (intégré ou apposé) dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériaux de couverture inadaptés).

Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble ou recouvrir l'intégralité de la toiture.

Pour les autres constructions :

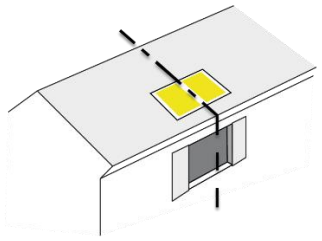
Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

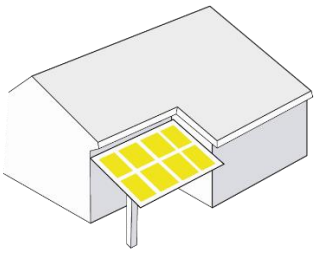
Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Pour les toitures plates, les effets de superstructures sont interdits au-delà de la limite haute de l'acrotère.
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m² et une hauteur maximale de 1,50 mètre. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée. Ces installations ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

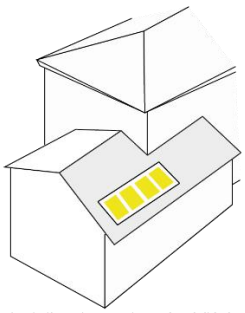
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



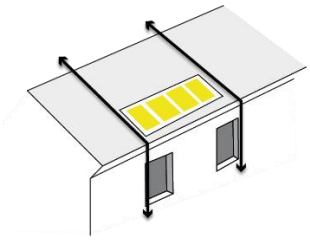
> *Alignement avec ouverture de façade*



> *Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)*



> *Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire*



> *Implantation horizontale. Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.*

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions est autorisée dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique ou les propriétés voisines.

Les brise-soleils ajourés et les casquettes ajourées sont autorisés.

ARTICLE N / NL 2.3. - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences diversifiées, et résistantes au dérèglement climatique (arbres de haute tige, arbustes, …). Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, d'essences adaptées aux conditions climatiques.

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

De plus, pour les habitations et au sein de l'unité foncière :

Au minimum 75 % de l'unité foncière doit être maintenue en espace vert de pleine terre non imperméabilisée.

ARTICLE N / NL 2.4. – STATIONNEMENT

Stationnement de véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50

Pour les habitations :

Pour les constructions nouvelles à vocation d'habitation :

Deux places de stationnement par logement.

Pour les aménagements, extensions ou surélévations à destination d'habitation :

La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée.

En cas de réhabilitation ou changement de destination des constructions existantes régulièrement édifiées sans augmentation du volume, les places de stationnement existantes devront être conservées, et la création d'une place de stationnement est imposée s'il n'en existe pas.

Pour les autres constructions :

Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

Section 3 – Équipements et réseaux

ARTICLE N / NL 3.1. – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Création d'accès sur la voie publique :

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée. Une unité foncière compte un seul accès pour la desserte motorisée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et le passage des véhicules de ramassage des déchets. Un cône de visibilité de part et d'autre de la voie d'accès doit être maintenu sans obstacle visuel (clôture, haie, arbre), afin d'assurer la sécurité des sorties sur la voie publique.

L'ouverture des portails et portillons ne pourra pas s'effectuer à l'extérieur de la propriété. Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser le revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné depuis la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond inférieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de prendre les mesures nécessaires afin de canaliser les eaux de ruissellement en provenance de la chaussée, et de les diriger vers le dispositif de gestion des eaux pluviales.

Cette règle s'applique y compris lorsque la nouvelle construction emprunte un chemin d'accès existant qui ne respecte pas cette réglementation.

En cas de passage sur l'emprise d'un canal, le busage, la construction d'une passerelle ou d'un pont sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire, après avis de la collectivité ou du gestionnaire du canal.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué ; l'accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

<u>Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation :</u>

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, répondre aux exigences de la protection civile, aux besoins de déneigement, et au passage des véhicules de ramassage des déchets

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

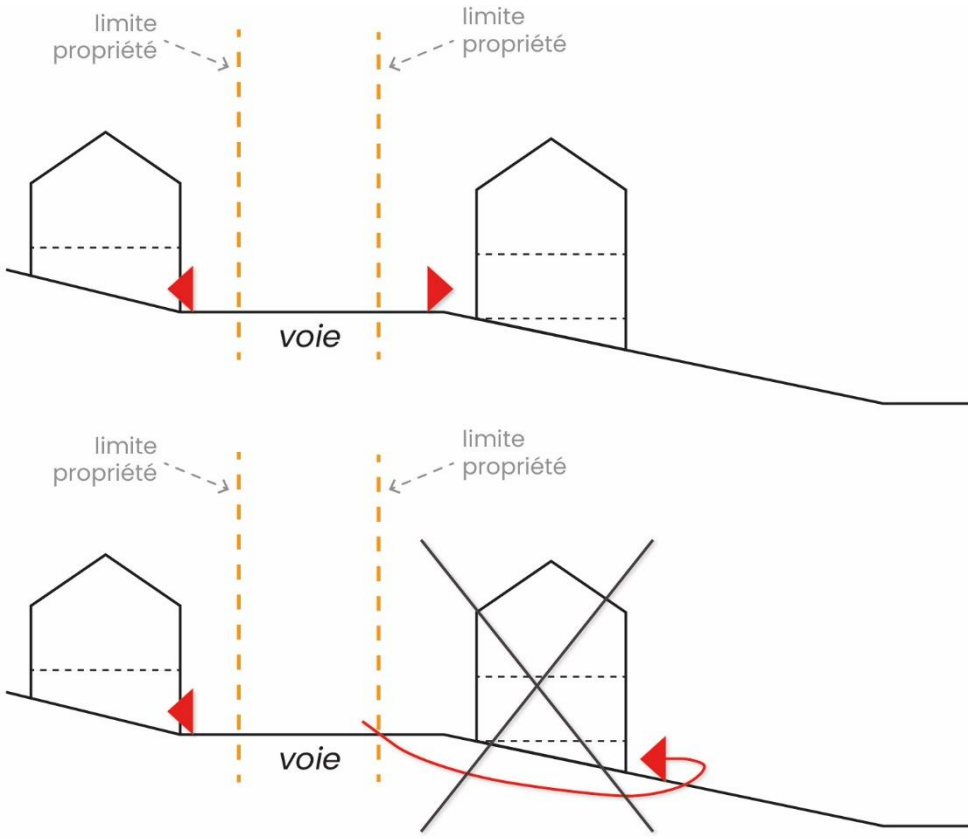
Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué.

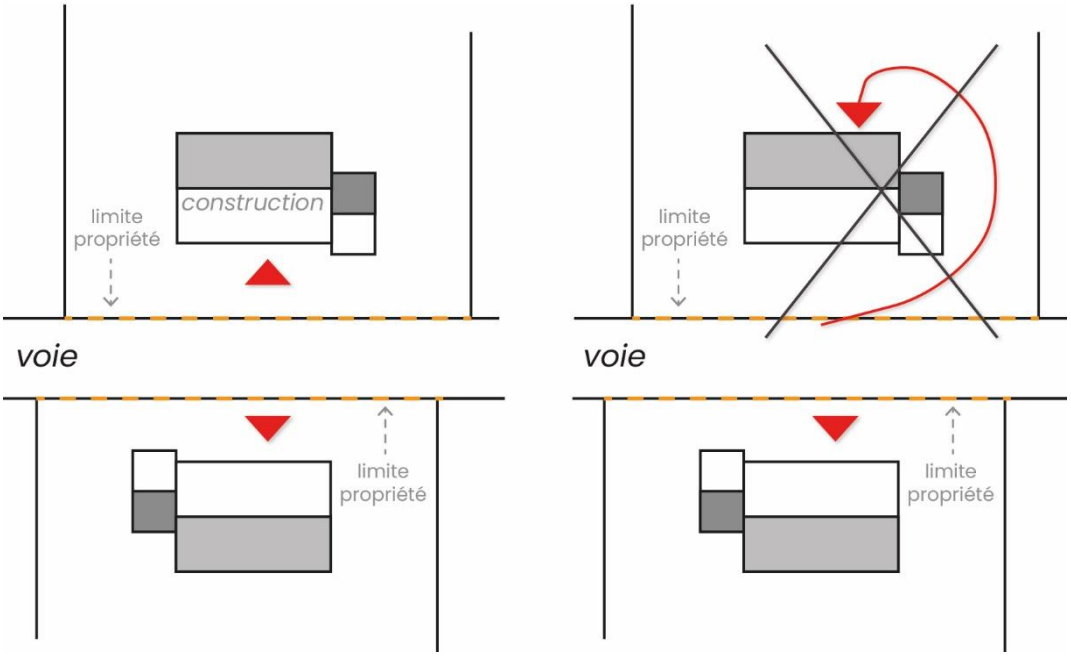
L'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Dans le cas d'un terrain en pente, l'accès des véhicules à la construction ou aux aires de stationnement doit être prévu au plus proche de l'accès à la parcelle et présenté le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement…).

La pente d'une nouvelle voie d'accès doit être inférieure à 15%.

La création de nouvelles voies ne doit pas déstabiliser les voies, constructions et terrains.

La création de nouvelles voies ne doit pas impacter le libre écoulement des eaux pluviales.





ARTICLE N / NL 3.2. – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Les infrastructures créées devront être compatibles avec les caractéristiques du réseau sur lequel elles doivent se raccorder et être en conformité avec le règlement du service de l'eau.

Toutefois, les constructions isolées pourront être alimentées par des sources et puits privés dans les limites autorisées par les règlementations nationales et départementales.

Assainissement des eaux usées

En zonage d'assainissement collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement collectif, toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

En zonage d'assainissement non collectif :

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement autonome, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU).

Les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.

Eaux usées non domestiques

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un prétraitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord du service gestionnaire du réseau.

Gestion des eaux pluviales

Le pétitionnaire doit 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 gérer les eaux pluviales de son projet sur son assiette foncière, préférentiellement par infiltration si la nature du terrain le permet (perméabilité, aléas naturels...),

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 d'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 maitrise 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 avec les recevoir (autorisation du gestionnaire à obtenir).
- Les ouvrages devront respecter et être dimensionnés selon le règlement Eaux Pluviales en vigueur 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.

Eaux usées des piscines et bassins

La vidange des eaux de piscine d'un bassin ne pourra être effectuée que dans les conditions suivantes :

- En cas de rejet vers le réseau public (Eaux Pluviales) : débit de rejet maximum de 10 l/s, sous réserve d'autorisation par le gestionnaire du réseau. Ce débit pourra être réduit si le gestionnaire estime que son réseau ne peut pas le supporter. Dans le cas d'un rejet en infiltration, le niveau de saturation du puits perdu ou de la tranchée devra être surveillé. Le débit sera réduit en cas de saturation du dispositif ;

- Les eaux ne devront pas être traitées (chlore, brome...) dans les 15 jours précédant la vidange. A défaut, le désinfectant devra être neutralisé préalablement à la vidange ;

- Les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille ;

- La vidange ne devra se faire qu'en période sèche. Elle devra être interrompue en cas de forte pluie.

Seules les eaux de vidange de la piscine seront acceptées dans le réseau d'eau pluviale. Les eaux de nettoyage du bassin, de recyclage et de lavage des filtres devront impérativement être rejetées vers le réseau d'eaux usées public, si la parcelle est desservie. À l'inverse, celles-ci ne pourront être dirigées dans la filière d'assainissement individuel.

Réseaux électriques

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

De plus, les dispositions générales et les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB et HTA du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité.

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

L'éclairage extérieur

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

Il convient de se référer à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (version consolidée au 26 février 2020) pour connaître le détail de la réglementation applicable à l'éclairage extérieur.

Antennes et autres dispositions diverses

Sur les bâtiments de plus de trois logements, lorsque la pose d'une antenne de télévision est envisagée, il est recommandé que l'antenne soit mutualisée et localisée en toiture. Les antennes (paraboliques ou non) seront limitées à une par immeuble et devront être les plus discrètes possibles.

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles, ou masquées par un rideau de verdure.

Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, et autres dispositifs similaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public, et seront installés à moins de 2 m de hauteur. Ils devront respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites de terrains accueillant une construction à usage d'habitation. Un caisson insonorisant est préconisé autour de ces dispositifs.

Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur).

Défense incendie

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

Opérations d'urbanisme :

L'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité.

Constructions à risque d'incendie particulier :

L'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément du service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur peut être utilement consulté.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions principales doivent disposer des fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de télécommunication numérique. En cas d'absence de celui-ci, les constructions devront prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de communication numérique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD (voiries et réseaux divers) suivants :

- Enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- Installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- Création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les raccordements aux infrastructures numériques et aux réseaux de communications numériques seront obligatoirement enterrés.

PARTIE N°3

PATRIMOINE A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le règlement identifie et localise les éléments de paysage, 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.

La partie n°4.10 des dispositions générales relative au patrimoine à préserver ou mettre en valeur s'applique en sus.

Pour l'ensemble des éléments identifiés, les démolitions et les surélévations sont interdites.

N°PLU : PP01	N° parcelle : 000 AK 245 Coublevie – le Bourg	Ancienne cure
 **Description :** Presbytère et ses dépendances, datant possiblement de la fin du XVII^{ème} siècle.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** maçonneries, volets en bois, encadrements des ouvertures et toiture à coyaux. **Préconisations :** le volume, l'aspect des murs, la toiture à 4 pans, les encadrements de fenêtre, l'ordonnancement des ouvertures, ainsi que les chaînes d'angle sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP02	N° parcelle : 000 AB 1058 Coublevie – Route de Grenoble	Usine Antésite
 **Description :** Usine, construite en 1914, localisée en bordure de la route nationale 75 (route de Grenoble), sur le site d'une ancienne carrière de pierres. L'usine comprend plusieurs bâtiments formant un U, correspondants aux différentes opérations nécessaires à l'élaboration du produit fabriqué.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** la partie haute du pignon de la façade principale du bâtiment, les sheds. **Préconisations :** la partie haute du pignon de la façade principale du bâtiment ainsi que les sheds sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP03	N° parcelle : 000 AE 571 Coublevie – La Tivollière	Bar/restaurant Croix Bayard
 **Description :** Etablissement implanté au sein du hameau de la Tivollière.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** maçonneries, façades en pierre en moellons calcaire et les ouvertures du rez-de-chaussée. **Préconisations :** le volume, l'aspect des murs en pierre, la toiture à 4 pans, les encadrements de fenêtre, l'ordonnancement des ouvertures et volets battant en bois de couleur peint en bleu ainsi que les chaînes d'angle sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP04	N° parcelle : 000 AH 175 Coublevie – Le Neyroud	Bassin
 **Description :** Profitant du décrochement entre deux façades, le bassin utilise le coin, ainsi formé pour longer la route sans empiéter sur la voie. Le bassin dispose de maçonneries enduites en ciment, ainsi que d'une dalle rectiligne bouchardée. Le trop-plein s'évacue vers l'ouest grâce à une goulotte décentrée. A l'opposé, le mur présente des marques témoignant de modifications d'aménagement. Un tuyau très récent, maintenu par un étrier métallique et fermé d'un robinet, assure par ailleurs l'approvisionnement en eau.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** dalle calcaire rectiligne. **Préconisations :** le volume et l'aspect des murs sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP05	N° parcelle : 000 AK 490 Coublevie – Le Massot	Domaine Beauregard
 **Description :** le domaine Beauregard est bâti sur une très large terrasse dominant le territoire communal de Coublevie. Il s'est construit autour d'un château inscrit en tant que Monument Historique, bâti au XVII^{ème} siècle.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** maçonneries, chaînes d'angle harpées, les façades et tuiles écailles. **Préconisations :** le volume, l'aspect des murs, la toiture à 4 pans, les encadrements de fenêtre, l'ordonnancement des ouvertures ainsi que les chaînes d'angle sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

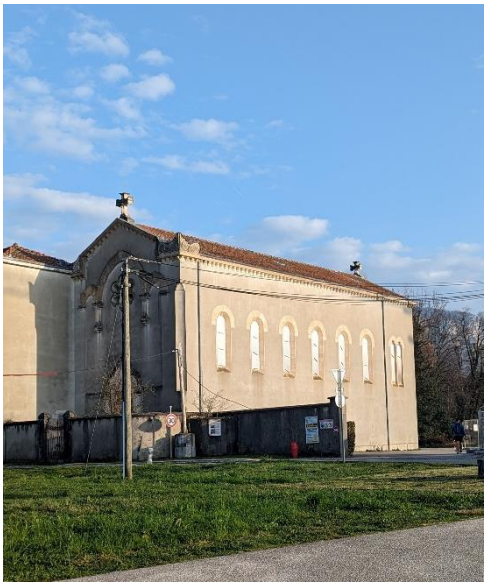
N°PLU : PP06	N° parcelle : 000 AE 289 Coublevie – Le Barrioz	Ouverte de l'ancienne boutique au Barrioz
 **Description :** la façade donnant sur la route, de la ferme et ancienne boutique située au Barrioz.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** maçonneries **Préconisations :** la forme et l'encadrement de fenêtre ainsi que les volets battants en bois de couleur bleu sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP07	N° parcelle : 000 AE 248 Coublevie – Le Barrioz	Ouverte de l'ancienne boutique au Barrioz
 **Description :** ancienne partie commerciale de la boutique du Barrioz, le bâtiment est inscrit sur le plan cadastral de 1820.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** maçonneries et forme du bâti retraçant l'histoire de la commune. **Préconisations :** la forme de la fenêtre du rez-de-chaussée, les encadrements de fenêtre ainsi que les volets battants en bois sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP08	N° parcelle : 000 AH 470 / 573 Coublevie – Chemin d'Orgeoise	
 **Description :** maison noble ou bourgeoise, située à proximité du parc Garanjoud, constituée de plusieurs volumes juxtaposés		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** volume du bâtiment, chaînes d'angle, ordonnancement des ouvertures, volets battants en bois **Préconisations :** le volume des bâtiments, les chaînes d'angle, l'ordonnancement des ouvertures, les volets battants en bois sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP09	N° parcelles : 000 AE 250 / 251 / 252 / 253 / 254 Coublevie – le Barrioz	Ancien café du Barrioz
 **Description :** situé au Barrioz, perpendiculaire à la route menant au Camet, le bâtiment est composé d'un logis, d'un atelier et d'une grange donnant sur une cour.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** maçonneries plein cintre en pierre de taille chanfreinée, toit soutenu par des consoles en bois. **Préconisations :** le volume du bâtiment, l'aspect des murs, les traces de l'enseigne commerciale, ainsi que les volets battants en bois sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP10	N° de parcelle : 000 AH 873 / 277 / 692 Coublevie – Route de la Buisse	
 **Description :** maison rurale de type unitaire accolé, implantée face à l'emprise publique, route de la Buisse		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume des bâtiments, et leur juxtaposition face à l'emprise publique, l'ordonnancement des ouvertures **Préconisations :** le volume et l'alignement des bâtiments, les volets battants en bois ainsi que l'ordonnancement des ouvertures sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP11	N° parcelle : 000 AH 1047 Coublevie – Chemin des Dominicains	Chapelle de l'ancien couvent des Dominicains
 **Description :** Edifiée entre 1868 et 1870, elle serait le fruit d'une collaboration entre les architectes Pierre Bossan et Victor Franchet, qui ont également contribués à la construction de la chapelle du domaine de la Brunerie, à Voiron.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** ouvertures, volume, façades. **Préconisations :** le volume et l'aspect des murs, les encadrements en pierre de taille calcaire, les triplets d'arc brisés, la baie en forme de rosace, sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP12	N° parcelle : 000 AK 388 Coublevie – le Massot	Ancienne chapelle des Saint-Joseph
 **Description :** la chapelle est située sur une parcelle comprenant d'autres édifices dépendant autrefois du domaine de l'ancienne Chartreuse Sainte-Croix de Beauregard.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** maçonneries, encadrements de portes et fenêtres, murs en pierres. **Préconisations :** le volume simple, les murs en pierres, la toiture à 4 pans, les encadrements de fenêtres en briques sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP13	N° parcelle : 000 AK 388 Coublevie – La Champeyonnière	Château du Gorgeat
 **Description :** maison noble ou bourgeoise de style contemporain, édifiée à Champeyonnière, en périphérie nord-ouest du bourg. Il s'agit d'une vaste propriété, close et agrémentée d'un grand parc arboré au sud-ouest, correspondant à l'ancien site du moulin.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** maçonneries, ouvertures, façade. **Préconisations :** le volume, les façades, le dépassé de toiture orné d'un lambrequin, les pilastres sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP14	N° parcelle : 000 AC 04 Coublevie – le Guillon	Château du Guillon
 **Description :** maison noble ou bourgeoise, abritant aujourd'hui un centre d'information et d'orientation (CIO).		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** maçonneries et façades. **Préconisations :** le volume, l'ordonnancement des ouvertures, les chaînages d'angles en ciment, les encadrements en pierres de taille calcaire travaillés, les menuiseries de style rocaille, la tourelle ronde en tuf appareillé qui marque le milieu de la façade sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP15	N° parcelle : 000 AH 60 Coublevie – Orgeoise	Château d'Orgeoise (mairie)
 **Description :** château moderne, cantonné de quatre tours de plan circulaire, demi-hors d'œuvre, abrite actuellement la mairie de Coublevie.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** maçonneries et volume, tours et façades principales ordonnancées retraçant l'histoire de la commune. **Préconisations :** le volume, les quatre tours d'angle, les façades, l'ordonnancement des ouvertures, les encadrements en pierre de taille, les maçonneries et ouvertures ainsi que les volets battants en bois sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP16	N° parcelle : 000 AC 617 Coublevie – le Ratz	Château du Ratz
 **Description :** situé sur le coteau dominant le lycée F. Buisson de Voiron, cette demeure de style néoclassique s'inscrit dans un vaste parc ponctué de constructions anciennes et récentes. Il s'agit d'un ancien domaine agricole, devenu infirmerie en 1925, puis conciergerie, buanderie, etc…. Aujourd'hui, l'ensemble du terrain appartient à la Communauté de Communes du Pays Voironnais.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** maçonneries et volume retraçant l'histoire de la commune. **Préconisations :** le volume, l'ordonnancement des ouvertures, les chaînages d'angles, la toiture et les lucarnes cintrées, la maçonnerie de moellons et galets sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP17	N° parcelle : 000 AE 540 Coublevie – la Tivollière	Château de Villaine
 **Description :** maison noble ou bourgeoise édifiée au hameau de la Tivollière.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** menuiseries, façades ordonnancées et toiture à forte pente. **Préconisations :** le volume du bâtiment, l'ordonnancement des ouvertures, les piliers en pierres de taille calcaire à chapiteau mouluré, les inscriptions, l'écusson, les encadrements de fenêtres sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP18	N° de parcelle : 000 AB 163 Coublevie – Route de La Buisse	
 **Description :** maison rurale de type unitaire accolé, implantée perpendiculairement à la voie, située Route de La Buisse		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume du bâtiment, la toiture, l'ordonnancement des ouvertures, volets battants **Préconisations :** le volume du bâtiment, la toiture, l'ordonnancement des ouvertures et les volets battants en bois peint sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP19	N° parcelle : 000 AI 41 / 42 Coublevie – le Pilet	Maison et commerce du Pilet
  **Description :** située sur la limite sud de la route de Chartreuse, cette bâtisse isolée présente deux façades très ajourées sur les deux voies qu'elle longe, mais réserve sa baie commerciale à la route départementale, plus passante.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** maçonneries en pierre, ordonnancement des ouvertures, encadrements des fenêtres, **Préconisations :** le volume, l'aspect des murs en pierre, la toiture à 4 pans, les encadrements de fenêtre, l'ordonnancement des ouvertures et volets battant en bois de couleur peint en bleu ainsi que les chaînes d'angle sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP20	N° parcelle : 000 AE 693 Coublevie – le Bourg	Anciens commerces du Thomas
 **Description :** la bâtisse, située au cœur du hameau des thomas, témoigne de l'ancienne activité commerciale du centre-bourg ancien.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** maçonneries, façade et inscriptions. **Préconisations :** les ouvertures en rez-de-chaussée, les encadrements en pierre de tailles, les volets et inscriptions de l'ancien commerce sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP21	N° parcelle : 000 AH 251 Coublevie – le Plan	Couvent des Dominicains
 **Description :** le couvent est intimement lié à l'histoire de l'Ordre des Dominicains et à l'action du père Henri Lacordaire (religieux, prédicateur, journaliste et homme politique français). En 1961, les bâtiments sont transformés en maison de retraite. Celle-ci fermera dans les années 2000.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** maçonneries et volume de la construction, la toiture et colonnes. **Préconisations :** la série d'arcades, l'ordonnancement des ouvertures, les colonnes, le volume et la forme du bâtiment, les toitures et façades sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP22	Emprise publique Coublevie – Croix Bayard	Calvaire de Croix Bayard
 **Description :** située sur la route reliant Voiron à Saint-Etienne-de-Crossey, la croix surplombe le croisement des routes de par sa situation en hauteur sur un talus.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** croix en pierre calcaire. **Préconisations :** le socle quadrangulaire et les inscriptions sont à conserver.

N°PLU : PP23	N° parcelle : 000 AK 125 Coublevie – le Massot	Calvaire Sainte-Croix de Beauregard
 **Description :** située au hameau du Massot, à proximité d'une intersection, la croix, qui s'élève sur un socle, est remarquable grâce à sa localisation sur un lieu bénéficiant d'une vue imprenable vers l'ouest et le Pays Voironnais.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** croix en pierre **Préconisations :** le petit enclos sur un podium en taille de pierre est à conserver.

N°PLU : PP24	Emprise publique Coublevie – la Dalmassière	Croix du cimetière
 **Description :** placée au cœur de l'allée centrale dans l'axe du portail, la croix a généré quelques asymétries autour d'elle, afin de conserver une sorte de placette autour d'elle.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** croix en pierre. **Préconisations :** l'emmarchement calcaire octogonale, le piédestal et le chaperon mouluré sont à conserver.

N°PLU : PP25	N° parcelle : 000 AK 290 Coublevie – Orgeoise	Croix des Dominicains
 **Description :** placée à l'intersection entre la route de la Buisse et le chemin des Dominicains, la croix est camouflée par une haute haie taillée en arc de cercle.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** croix en pierre. **Préconisations :** croix en taille de pierre de calcaire est à conserver.

N°PLU : PP26	Emprise publique Coublevie – Orgeoise	Croix des Dominicains II
 **Description :** la croix est érigée en face de l'ancien couvent des Dominicains, à l'angle du chemin du Couvent et de la rue Gilbert Tivolier. Située sur un large terre-plein, elle dispose d'un socle massif, volontairement laissé dans un aspect « brut ».		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** croix en pierre. **Préconisations :** la structure en pierre de taille, son volume et son socle parallélépipédique, volontairement d'aspect brut sont à conserver.

N°PLU : PP27	N° de parcelle : 000 AB 1498 Coublevie – Rue du Vercors / Rue des Lavandes	
 **Description :** kiosque		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** toiture à 5 pans, structure du rez-de-chaussée octogonale, cadres de baies, chaînes d'angle harpées en brique. **Préconisations :** la structure octogonale, la tour en brique, les chaînes d'angle sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP28	N° parcelle : 000 AH 473 Coublevie – le Bérard	Croix du parc Garanjoud
 **Description :** la croix sculptée sur laquelle est fixée un crucifix de dimensions moyennes, en fonte moulée, est située en bordure du Parc Garanjoud, au croisement de la route de la Buisse et du chemin d'Orgeoise.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** croix en bois sculpté. **Préconisations :** l'aspect de la croix en bois sculpté, les motifs ornementaux traditionnels des croix en bois locales sont des éléments à conserver.

N°PLU : PP29	Emprise publique Coublevie – le Mollard	Croix du Mollard
 **Description :** la croix est érigée au hameau du Mollard et forme l'intersection entre la route de Saint-Julien et le chemin de Beauregard.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** croix en fer forgé. **Préconisations :** l'aspect de la croix en fer forgé et fonte moulée ainsi que les inscriptions sont des éléments à conserver.

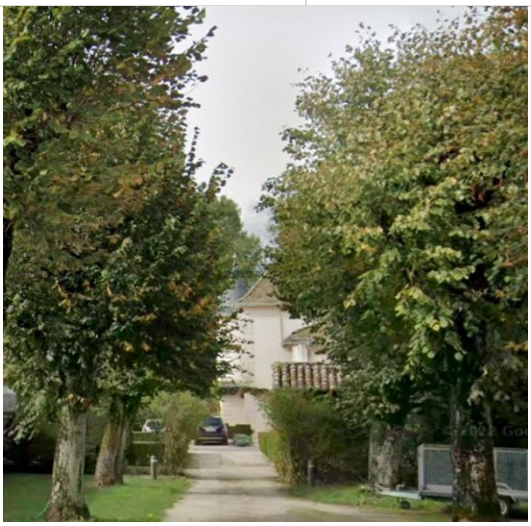
N°PLU : PP30	N° parcelle : 000 AH 174 Coublevie – le Neyroud	Croix du Neyroud
 **Description :** la croix est située au croisement principal du hameau du Neyroud, là où se rejoignent le chemin du Bret et la route du Vallon.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** croix en bois sculpté. **Préconisations :** l'aspect de la croix en bois sculpté ainsi que son socle en béton sont des éléments à conserver.

N°PLU : PP31	N° parcelle : 000 AI 02 Coublevie – Cours du Pilet	Demeure du Cours du Pilet
 **Description :** édifiée au lieu-dit Voissant, en bordure du chemin des Voûtes, la demeure est peu visible depuis la route, malgré le haut mur de soutènement.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le toit brisé à quatre pans, façades ordonnancées. **Préconisations :** le volume et les façades ordonnancées ainsi que le toit brisé à quatre pans sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP32	Emprise publique Coublevie – la Tivollière	Croix de la Tivollière
 **Description :** située au carrefour principal de l'ancien hameau de la Tivollière, la croix en bois émerge d'un aménagement jardiné dans la courbe que dessine la jonction de la rue des Jonquilles avec la rue de la Tivollière.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** croix en bois taillé. **Préconisations :** l'aspect de la croix en bois taillé est à conserver.

N°PLU : PP33	N° parcelle : 000 B 576 Coublevie – le Mollard	Ferme du Mollard
 **Description :** la grange, de plan rectangulaire, implantée au hameau du Mollard dépend d'une maison rurale de type dissocié.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** maçonnerie, mur en pierre et volume du bâti **Préconisations :** le volume du bâtiment, l'aspect des murs en pierre sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP34	N° parcelle : 000 AH 172 Coublevie – le Neyroud	Demeure du Neyroud
 **Description :** la maison noble ou bourgeoise, de plan irrégulier, est édifiée dans le hameau du Neyroud, sur un site dominant (terrasse) offrant une vue panoramique sur la plaine de Saint-Jean-de-Moirans et de Voiron, et plus largement sur la cluse de Voreppe.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** maçonneries et volume. **Préconisations :** le volume du bâtiment, l'ordonnancement des ouvertures, les volets battants en bois de couleur bleu, la toiture à 4 pans et sa génoise à 4 rangs ainsi que les fenêtres sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP35	N° parcelle : 000 AH 439 Coublevie – Plan Menu	Demeure Plan Menu
 **Description :** maison noble ou bourgeoise, de plan massé à l'origine, aujourd'hui irrégulier, résulte de différentes phases de construction, édifiée au centre d'une propriété, en retrait de la Route Nationale 75. Cette demeure est flanquée dans l'angle sud-ouest d'une tour de plan circulaire et dans l'angle nord-ouest d'une tour de plan carré.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** maçonnerie, volume et façade **Préconisations :** les façades ordonnancées, la tour circulaire couronnées d'une corniche à mordillons, toiture en coyau sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP36	N° parcelle : 000 AH 575 / 682 / 683 / 685 Coublevie – le Bérard	Demeure Saint-Jean
 **Description :** située à l'ouest du bourg et implantée perpendiculairement à l'un des axes principaux de la commune (route départementale 128), se distingue par son plan massé et sa toiture.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** volume simple, maçonneries, toiture, chaînes d'angle. **Préconisations :** le volume, la toiture à quatre pans à forte pente recouvert d'ardoises et ornée de deux épis de faîtage en zinc, l'ordonnancement des ouvertures, les souches de cheminées en briques, les larges lucarnes horizontales, les chaînes d'angle, les encadrements en pierres de taille calcaire et les piliers ainsi que la corniche moulurée en calcaire sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP37	N° parcelle : 000 AE 651 La Tivollière	Demeure de la Tivollière
 **Description :** maison de noble ou bourgeoise, datant du XVII^{ème} siècle ayant abrité la maison du directeur de l'usine de tissage Brun, détruite vers 2004. En 1819, le site est occupé par la taillanderie Ducrest Jean-Baptiste, dont le bâtiment est attenant à cette maison, au nord-ouest.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** Encadrement de fenêtres à crossettes, chaînes d'angle, toiture 4 pans avec coyau **Préconisations :** le volume, l'ordonnancement des ouvertures, la toiture à 4 pans avec coyau, les encadrements de fenêtre ainsi que les chaînes d'angle sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP38	N° parcelle : 000 B 682 La Trinconnière	Demeure Trinconnière
 **Description :** maison noble ou bourgeoise de plan rectangulaire ayant appartenu aux sœurs chartreusines, sur le site d'une ancienne maison seigneuriale du hameau du Barthelon.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** volume simple et massif (plan rectangle), la toiture à 4 pans et la symétrie des ouvertures **Préconisations :** le volume, la toiture à 4 pans, la symétrie et l'ordonnancement des ouvertures sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP39	N° parcelles : 000 AI 238 – 000 AI 353 – 000 AI 354 – 000 AI 813 Voissant	Demeure Voissant
 **Description :** maison noble ou bourgeoise, appartenant au début du XVII ème siècle à une famille noble de Voiron.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** la symétrie et l'ordonnancement des ouvertures, la porte charretière biaise aux piliers en pierre de taille, flanquée d'une porte piétonne à sommiers moulurés. **Préconisations :** le volume, la symétrie, la porte charretière biaise et la porte piétonne à sommiers moulurés sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP40	N° parcelles : 000 AH 60 / 62 /417 / 653 / 654 Orgeoise	Dépendances du Château d'Orgeoise
 **Description :** Les dépendances, situées au sud du Château d'Orgeoise, sur l'arrière, adoptent un plan rectangulaire (R+1+F) de même orientation que lui. Elles servent aujourd'hui de locaux techniques et ateliers.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** volume simple et massif, les portes avec arcades. **Préconisations :** le volume en plan rectangulaire et les portes avec arcades sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP41	N° parcelle : 000 AB 1263 Montreuil	Dépendances Montreuil
  **Description :** ancienne maison rurale de type dissocié, implantée au hameau du Montreuil, en retrait de la voie. Le bâtiment principal a été démoli en grande partie, tandis que seules les dépendances et les écuries subsistent.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** volume simple et massif, toiture à 2 pans avec de fines jambes de forces, façade en pierre, chaines d'angles. **Préconisations :** le volume, la toiture à 2 pans avec les fines jambes de force et l'aspect des murs sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP42	N° parcelle : 000 AE 646 La Tivollière	Dépendances du Château de Villaine
 **Description :** située à l'est du château de Villaine, la dépendance bénéficie aujourd'hui de son propre accès depuis le cœur du hameau de la Tivollière.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** volume simple avec plan rectangulaire, cordon filant en brique, encadrements de fenêtre en brique. **Préconisations :** le volume, le cordon filant en brique et les encadrements de fenêtres sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP43	Emprise publique La Tivollière	Ancienne école de La Tivollière
 **Description :** installée au nord de la commune, en retrait de la route, à la sortie du hameau de la Tivollière, il s'agit d'un ancien établissement scolaire, qui a fermé ses portes en 1998.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** façades, ouvertures retraçant l'histoire de la commune. **Préconisations :** façades à trois travées de baies encadrées de pierres factices harpées, l'ordonnancement des ouvertures, ouvertures soulignées de moulures sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP44	N° parcelle : 000 AK 252 Le Bourg	Eglise Saint-Pierre
 **Description :** érigée sur un coteau, l'église Saint-Pierre se situe au sein de l'ancien centre-bourg de Coublevie et surplombe les environs.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** volume et le plan en croix latine, travées scandées de contreforts, les façades en pierre de taille calcaire blanche, les toitures en ardoise, les ouvertures. **Préconisations :** le volume, le plan en croix latine, les travées scandées de contreforts, les façades en pierre de taille calcaire blanche, les toitures en ardoise et les ouvertures sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP45	N° parcelle : 000 AB 1285 Pré de Morge	Usine de fabrique de soie Berthet et Tivollier
 **Description :** la fabrique de soie est un bâtiment abritant des activités artisanales, industrielles et commerciales située au sein du quartier de Paviot. L'usine s'est développée au milieu du XIX^{ème} siècle.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** volume, toiture à deux pans, chaînages d'angles et les linteaux droits des baies rectangulaires en molasse. **Préconisations :** le volume, la toiture à deux pans, l'ordonnancement des ouvertures et l'aspect des façades sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

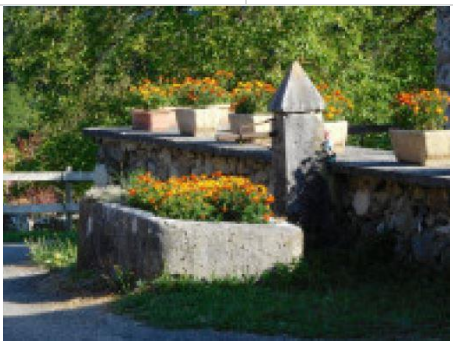
N°PLU : PP46	N° parcelle : 000 AH 692 Champ Chabert	Fontaine Champ Chabert
 **Description :** installée perpendiculaire à la route, à un emplacement où les constructions sont en retrait, au sud de la commune.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** dalles calcaires régulières maintenues jointives par de fortes agrafes métalliques et bassin à 2 bacs. **Préconisations :** les dalles calcaires régulières maintenues jointives par de fortes agrafes métalliques et le bassin à 2 bacs sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP47	N° parcelle : 000 AK 661 Le Bourg	Fontaine double
 **Description :** installée contre le préau de l'ancienne école de garçon, la fontaine double enserre le mur de clôture de la cour donnant sur la rue.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** blocs maçonnés au ciment, mur en pierre, bassin aux angles arrondis **Préconisations :** le volume et l'aspect des murs sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP48	N° de parcelle : 000 B 771 Coublevie – le Barthelon	Fontaine de Barthelon
 **Description :** située au hameau du Barthelon, la fontaine est collée à un jardin entre un maison et un hangar.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur** : le bassin calcaire aux angles arrondis. **Préconisations :** les maçonneries plus hautes que le mur bahut, le bassin calcaire, monolithe et bouchardé sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP49	Emprise publique Coublevie – le Bérard	Fontaine du Bérard
 **Description :** la fontaine est incrustée au sein du pan coupé dessiné au carrefour du Bérard par une clôture de jardin qu'elle interrompt.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** bassin calcaire et margelle régulière **Préconisations :** le bassin monolithe en calcaire, la margelle irrégulière, les inscriptions, la barre en fer carré repliée en U, fixée par deux gonds sur la margelle sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP50	Emprise publique Coublevie – le Bérard	Fontaine de la Vouise
 **Description :** située au rond-point de la route de Vouise et de la route du Guillon, la fontaine constitue une décoration urbaine.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le bassin calcaire. **Préconisations :** le bassin calcaire, la haute base en béton du triomphe, une portion du pilastre en calcaire, le couronnement mouluré en calcaire et bouchardé sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP51	Emprise publique Coublevie – le Bouvier	Fontaine du Bouvier
 **Description :** fontaine associée à une clôture de cour le long de la route, au hameau du Bouvier.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le bassin monolithe en calcaire, angles arrondis, pilastre monolithe coiffé d'un pyramidion cerné à sa base d'un liseré vertical. **Préconisations :** le bassin calcaire, le volume, le pilastre sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP52	N° de parcelle : 000 AE 730 Coublevie – le Camet	Fontaine du Camet
 **Description :** fontaine placée dans l'alignement de la clôture d'une propriété qui forme un redan pour l'encastrer. La fontaine est surélevée par un muret de clôture.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** double bac en ciment **Préconisations :** le double bac en ciment est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP53	Emprise publique Coublevie – la Courbassière	Fontaine de la Courbassière
 **Description :** installée au bord de la route en limite de commune, la fontaine en ciment présente un épiderme travaillé par un rocailleur pour lui donner un aspect de faux bois et d'écorce.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** triples bacs communicants en ciment, apparence en faux bois. **Préconisations :** le triple bac en ciment et l'aspect de la fontaine sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP54	N° de parcelle : 000 AI 516 Coublevie – le Mollard	Fontaine et lavoir du Mollard
 **Description :** située au hameau du Mollard, à l'entrée d'une impasse, la fontaine devient propriété communale à la fin du XIX^{ème} siècle.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** double bac doté d'un planchéiage de bois, angles arrondis. **Préconisations :** le double bac et l'aspect de la fontaine sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP55	Emprise publique Coublevie – le Mollard	Fontaine du Mollard
 **Description :** la fontaine est située au hameau du Mollard, à l'intersection entre la route départementale 128 et la rue de la fontaine.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** double bac avec es bassins calcaires. **Préconisations :** le double bac et l'aspect de la fontaine sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP56	Emprise publique Coublevie – le Massot	Fontaine du Massot
 **Description :** situé au hameau au Massot, au sein d'une impasse en zig-zag, le bassin s'est installé dans le sens de la pente au pied d'une haie de jardin.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** double bac avec es bassins calcaires. **Préconisations :** le double bac et l'aspect de la fontaine sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP57	N° de parcelle : 000 AH 174 Coublevie – le Neyroud	Fontaine du Neyroud
 **Description :** Installée au carrefour à côté d'une croix de bois, la fontaine s'abrite sous un petit bâtiment fermé à l'est d'un pignon de maçonnerie et au nord par la proximité du mur de clôture d'un jardin.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** bassin calcaire. **Préconisations :** le volume et l'aspect de la fontaine sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP58	Emprise publique Coublevie – le Thomas	Fontaine Thomas
 **Description :** En contrebas du cœur du village, la fontaine longe la route adossée à un mur de clôture et de soutènement		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** trois dalles de calcaires régulières. **Préconisations :** les dalles de calcaire sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP59	Emprise publique Coublevie – le Thomas	Fontaine Thomas II
 **Description :** situé dans le renfoncement d'une voirie du Thomas, la fontaine dispose de deux bacs perpendiculaires à la rue.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** double bac calcaire. **Préconisations :** le double bac et l'aspect de la fontaine sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP60	Emprise publique Coublevie – les Verchères	Fontaine Verchères
 **Description :** Fontaine aux Verchères		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** bac en béton. **Préconisations :** bac en béton et l'aspect de la fontaine sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP61	N° de parcelle : 000 B 796 Coublevie – le Bouvier	Four du Bouvier
 **Description :** le four à pain privé de plan rectangulaire, a été édifié au hameau du Bouvier, en bordure de voie.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** autel et brasière en pierre de taille, voute en brique. **Préconisations :** l'autel et la voute sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP62	N° de parcelle : 000 AH 59 Coublevie – Orgeoise	Fragment sculpté médiéval
 **Description :** ce fragment sculpté, réalisé au Moyen-Age apparaît encastré dans le mur d'enceinte du parc (à l'est) qui entoure l'ancienne maison forte d'Orgeoise, aujourd'hui mairie de Coublevie.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** sculpture murale **Préconisations :** la sculpture murale est à conserver.

N°PLU : PP63	N° de parcelle : 000 AK 175 Coublevie – Le Calvaire	Ancienne gare de tramway
 **Description :** le bâtiment est mentionné pour une utilisation pour la compagnie de chemin de fer Voiron-Saint-Béron. En 1943, le bâtiment devient la « maison-gare » puis il passe aux mains de la commune sous le nom de l'ancienne gare en 1946, actant de sa désaffectation		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** façades en moellons calcaires rustiqués saillants, ouvertures cintrées avec une couverture alternant brique et pierres factices. **Préconisations :** l'aspect des façades et des ouvertures sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP64	N° de parcelle : 000 AH 692 Coublevie – le Champ Chabert	Grange - étable de Champ Chabert
 **Description :** le bâtiment est implanté en retrait de la voie, au sein du lieu-dit Champ-Chabert. Il s'agit d'une dépendance comportant une grange et deux étables surmontées du fenil, et un hangar.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** ouvertures du rez-de-chaussée. **Préconisations :** le volume, l'aspect des façades et l'ordonnancement des ouvertures sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP65	N° de parcelle : 000 AB 446 / 452 / 453 / 454 / 1076 / 1078 / 1083 / 1084. Coublevie – Grand Plan Menu	Immeubles
 **Description :** il s'agit de terrains achetés par les Papeteries Navarre afin de bâtir une cité ouvrière au lieu-dit Grand Plan Menu. Autrefois constitués de deux barres de quatre logements mitoyens chacun, les bâtiments construits en 1920 sont aujourd'hui des maisons privées.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** menuiseries, volets battants en bois, encadrements de fenêtres. **Préconisations :** les volets battants en bois, l'ordonnancement des ouvertures et les encadrements de fenêtres sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP66	N° de parcelle : 000 AC 352 Coublevie – le Guillon	Grange-étable du Guillon
 **Description :** la grange, de plan rectangulaire, dépend d'une maison rurale de type dissocié, implantée au Guillon.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** dépassé de toiture important, façade en pisé, chaînes d'angle. **Préconisations :** le dépassé de toiture, l'aspect des façades et les chaines d'angles sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP67	N° de parcelle : 000 AH 175 / 172 Coublevie – le Neyroud	Grange-étable du Neyroud
 **Description :** la grange, de plan rectangulaire, implantée au hameau du Neyroud, sur une faible pente, parallèlement à la voie.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** maçonneries, encadrements d'ouvertures, volets battants en bois, chaînes d'angle. **Préconisations :** l'aspect des façades et les chaines d'angles sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP68	N° de parcelle : 000 AH 175 Coublevie – Pré de Morge	Immeuble II
 **Description :** immeuble construit dans l'objectif de loger les ouvriers de l'usine (tissage, puis papeterie) est situé le long de la voie de chemin de fer.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** maçonneries, encadrements d'ouvertures, volets battants en bois, chaînes d'angle. **Préconisations :** l'aspect des façades, l'ordonnancement des ouvertures et les chaines d'angles sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP69	N° de parcelle : 000 AB 47 Coublevie – Le Bérard	Villa Bel Air
 **Description :** bâtisse de plan rectangulaire, implantée au lieu-dit le Bérard, en retrait de la voie.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** trois travées d'ouvertures rectangulaires à clé en pointe de diamant sur la façade principale, dont une travée couronnée d'un fronton, marquise, garde-corps protégeant les fenêtres. **Préconisations :** la marquise, le frontin, le volume du bâtiment, l'ordonnancement des ouvertures sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP70	N° de parcelle : 000 AE 299 Coublevie – Le Barrioz	Lavoir du Barrioz
 **Description :** situé à un carrefour, dans un retrait de mur de clôture, le lavoir repose sur un sol de galets et est couvert par une toiture maintenue à l'aide de six poteaux en bois posés sur les pyramides tronquées en pierre de taille.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** bassin rectangulaire formé de quatre dalles calcaires bouchardées et régulières, double bac **Préconisations :** le bassin calcaire, son socle et sa toiture qui épouse la forme du carrefour sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP71	N° de parcelle : 000 AD 164 Coublevie – Le Guillon	Lavoir du Guillon
 **Description :** situé en léger contrebas de la voirie du Guillon, le lavoir-fontaine a été réaménagé récemment.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** bassin rectangulaire en béton couvert d'une charpente, dalle rectangulaire calcaire. **Préconisations :** le bassin en béton et sa dalle calcaire sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP72	Emprise publique Coublevie – Grand Plan Menu	Lavoir Plan Menu
 **Description :** construit à la fin du XIX^{me} siècle, le lavoir est situé parallèlement à la route départementale dans un retrait des propriétés adjacentes.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** bassin en ciment moulé d'un bloc. **Préconisations :** le bassin en ciment moulé est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP73	N° de parcelle : 000 AK 218 Coublevie – le Thomas	Lavoir Thomas
 **Description :** placé en retrait et perpendiculairement à la route, le lavoir, de forme irrégulière, est appuyé à l'est, à une maison et flanqué à l'ouest d'un petit appentis fermé prolongeant en équerre son toit.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** bassin double en calcaire bouchardé juxtaposé. **Préconisations :** le bassin double en calcaire est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP74	N° de parcelle : 000 AE 216 Coublevie – la Tivollière	Lavoir Tivollière
 **Description :** situé sur un rond-point au cœur du hameau la Tivollière, le lavoir est situé dans un édifice couvert et à demi-fermé de murs aveugles.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** bassin constitué de quatre dalles régulières, obélisque calcaire monolithe bouchardé, plan de travail en bois incliné. **Préconisations :** le bassin et le plan de travail sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP75	N° de parcelle : 000 AD 552 / 553 Coublevie – l'Eden	Maison l'Eden
 **Description :** maison noble ou bourgeoise d'époque contemporaine, située sur les hauteurs au nord de Coublevie, au croisement entre la route de Chartreuse et le chemin des voutes. Le bâtiment est aujourd'hui lié à une activité commerciale (restauration).		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** façades ordonnancées, ouvertures rectangulaires, encadrements des baies en ciment moulé. **Préconisations :** les façades ordonnancées, les ouvertures rectangulaires, les encadrements de baies, la toiture en ardoise, à forte pente sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP76	N° de parcelle : 000 AD 125 Coublevie – la Dalmassière	Maison de la Dalmassière
 **Description :** maison noble ou bourgeoise d'époque contemporaine, située au lieu-dit de la Dalmassière, sur un terrain en légère pente.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** façades ordonnancées, ouvertures rectangulaires, lambrequins de toit, lucarnes. **Préconisations :** les façades ordonnancées, les ouvertures rectangulaires, les lambrequins de toit, les lucarnes sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP77	N° de parcelle : 000 AD 96 Coublevie – la Dalmassière	Maison de la Dalmassière II
 **Description :** maison noble ou bourgeoise d'époque contemporaine, située au lieu-dit de la Dalmassière, sur un terrain en légère pente.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** façades ordonnancées, ouvertures rectangulaires, lambrequins de toit, garde-corps en fer forgé, baie géminée. **Préconisations :** les façades ordonnancées, les ouvertures rectangulaires, les lambrequins de toit sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP78	N° de parcelle : 000 AC 320 Coublevie – le Guillon	Maison du Guillon
 **Description :** maison de ville ou de village de plan rectangulaire, implantée en retrait de voie, au sein du hameau du Guillon.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** grille en fer forgé, marquise, encadrements de fenêtres et chaînes d'angle harpées en briques. **Préconisations :** grille en fer forgé, marquise, encadrements de fenêtres, l'ordonnancement des ouvertures et chaînes d'angle harpées en briques sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP79	N° de parcelle : 000 AD 158 Coublevie – le Guillon	Maison du Guillon II
 **Description :** maison de ville ou de village de plan rectangulaire, implantée au hameau du Guillon.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** portail en fer forgé encadré de piliers en briques couronnés d'un pyramidion, façades ordonnancées, encadrements de fenêtres et chaînes d'angle harpées en briques. **Préconisations :** les façades ordonnancées, le portail en fer forgé, les encadrements de fenêtres et chaînes d'angle sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP80	N° de parcelle : 000 AD 45 Coublevie – le Maleyssard	Maison Lezardière
 **Description :** maison de ville ou de village de plan rectangulaire, aux allures de maison de villégiature, implantée au lieu-dit Maleyssard, le long de la voie, dans la pente.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** lambrequins de toiture à décor ajouré, oculus sur le mur pignon. **Préconisations :** les lambrequins de toiture à décor ajouré, l'ordonnancement des ouvertures et l'oculus sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP81	N° de parcelle : 000 AD 45 Coublevie – la Ratz	Maison Ratz
 **Description :** maison de ville ou de village de plan rectangulaire, appelée « Villa de Champ Rosé », située au lieu-dit la Ratz.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** grille en fer forgé, piédroits en pierre de taille et briques à couronnement mouluré, lambrequin de toit en bois et décor ajouré. **Préconisations :** le volume, l'ordonnancement des ouvertures, les lambrequins de toiture à décor ajouré, la grille en fer forgé sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP82	N° de parcelle : 000 AE 289 Coublevie – le Barrioz	Maison rurale Barrioz
 **Description :** maison rurale de type unitaire, en forme de L, construite au hameau le Barrioz, sur une faible pente, perpendiculaire à la voie.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** baie plein cintre, utilisation de la pierre de taille. **Préconisations :** le volume, l'ordonnancement des ouvertures, les façades en pierre de taille, la baie plein cintre, sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP83	N° de parcelle : 000 B 257 Coublevie – le Bouvier	Maison rurale du Bouvier
 **Description :** maison rurale et ancienne exploitation agricole implantée au hameau du Bouvier, en bordure d'un chemin d'exploitation. Le corps de logis à l'origine rectangulaire, est marqué par une construction en plusieurs phases et un remaniement de la construction.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** important dépassé de toiture, escalier extérieur en pierre **Préconisations :** le volume, les façades en pierre de taille, ainsi que les escaliers extérieurs, sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP84	N° de parcelle : 000 AE 97 Coublevie – le Camet	Maison rurale du Camet
 **Description :** maison rurale de type dissocié, située en haut d'une pente du hameau du Camet, au sein d'une propriété fermée.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** important dépassé de toiture, escalier à volée double à montées convergentes, portail avec piédroits en pierre de taille calcaire au couronnement élaboré, mur d'enceinte en pierre. **Préconisations :** le volume, l'ordonnancement des ouvertures, les escaliers extérieurs, le mur d'enceinte sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP85	N° de parcelle : 000 B 148 Coublevie – Le Bret	Maison rurale au Chapolier
 **Description :** maison rurale disposant d'une architecture moderne, contemporaine, située à proximité de la limite communale avec la commune de la Buisse.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** portail à portes charretières, oculus, important dépassé de toiture soutenu par des consoles en bois, fontaine monumentale avec un double bassin en pierre de taille calcaire. **Préconisations :** le volume, l'ordonnancement des ouvertures, l'aspect des façades en pierre, les volets battants en bois peint, la fontaine monumentale sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP86	N° de parcelle : 000 AD 112 Coublevie – la Dalmassière	Maison rurale de la Dalmassière
  **Description :** maison rurale de type unitaire accolée, de plan rectangulaire, implantée au lieu-dit la Dalmassière, parallèlement à la voie.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** marquise en métal et en verre, toiture soutenue par des consoles en bois. **Préconisations :** le volume, l'ordonnancement des ouvertures, la marquise en métal et en verre, la toiture soutenue sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP87	N° de parcelle : 000 B 280 Coublevie – le Divat	Maison rurale du Divat
 **Description :** ancienne maison rurale de type dissociée, implantée au hameau du Divat, en bordure de voie, dans un plan rectangulaire. La bâtisse dispose d'un cellier, ainsi qu'un pressoir.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** marquise, mur en pierres, escaliers extérieurs à volée double à montées convergentes. **Préconisations :** l'aspect des façades en pierres, l'ordonnancement des ouvertures et l'escalier extérieur sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP88	N° de parcelle : 000 B 343 Coublevie – la Gonsollonière	Maison rurale de la Gonsollonière
 **Description :** maison rurale de type unitaire, installée en rupture de pente.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** façade en pierre massive en calcaire. **Préconisations :** l'aspect des façades en pierres massives est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP89	N° de parcelle : 000 B 424 Coublevie – le Massot	Maison rurale du Massot
 **Description :** maison rurale de type accolée, située au hameau du Massot en bordure de voie et en rupture de pente.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** façade en pierre, toiture en tuiles creuses, les volets en bois « brut ». **Préconisations :** l'aspect des façades en pierres et la toiture en tuile et sa volumétrie sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP90	N° de parcelle : 000 B 422 / 423 Coublevie – le Massot	Maison rurale du Massot II
   **Description :** maison rurale de type unitaire accolée, construite au hameau du Massot en bordure de voie et en rupture de pente.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** façade en pierre, les volets en bois « brut » et peint, les ouvertures. **Préconisations :** l'aspect des façades en pierres et des volets battants en bois sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP91	N° de parcelle : 000 B 193 Coublevie – le Neyroud	Maison rurale du Neyroud
 **Description :** maison rurale de type vigneron, située dans le hameau du Neyroud.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** important dépassé de toiture, soutenue par un poteau en bois, façades en pierre, volets en bois « brut ». **Préconisations :** l'aspect des façades en pierres et des volets en bois sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP92	N° de parcelle : 000 B 192 Coublevie – le Neyroud	Maison rurale du Neyroud II
 **Description :** maison rurale de type vigneron, située dans le hameau du Neyroud. La bâtisse a connu différents remaniements depuis sa construction, autrefois à usage d'activité agricole.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** important dépassé de toiture, soutenue par un poteau en bois, façades en pierre, volets en bois « brut ». **Préconisations :** l'aspect des façades en pierres et des volets en bois sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP93	N° de parcelle : 000 B 199 Coublevie – le Neyroud	Maison rurale du Neyroud III
 **Description :** maison rurale de type vigneron, située dans le hameau du Neyroud. La bâtisse a connu différents remaniements depuis sa construction, autrefois à usage d'activité agricole.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** balcon et garde-corps en bois. **Préconisations :** l'aspect du balcon est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP94	N° de parcelle : 000 AH 307 Coublevie – Orgeoise	Maison rurale d'Orgeoise
 **Description :** maison rurale de type unitaire accolée, située au lieu-dit Orgeoise et implantée en retrait de la voie.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** toit soutenu par des consoles en bois, volet métallique sur rail et volets battant en bois peint. **Préconisations :** la toiture maintenue par des consoles en bois, l'ordonnancement des ouvertures et l'aspects de volets (bois et métallique sur trail) sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP95	N° de parcelle : 000 AE 941 / 939 Coublevie – le Pilet	Maison rurale du Pilet
 **Description :** ancienne ferme située au sud-est du hameau du Pilet, en bordure de voie.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** maçonneries, porte d'entrée centrale en pierre de taille calcaire, fenêtres en ciment moulé. **Préconisations :** l'aspect des façades, la porte d'entrée centrale sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP96	N° de parcelle : 000 AI 513 Coublevie – le Pilet	Maison rurale du Pilet II
 **Description :** maison rurale de type unitaire accolé, implantée perpendiculairement à la route de Vouise, située au lieu-dit Cours du Pilet. Le bâtiment est de plan rectangulaire et abrite le logis et les dépendances.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** maçonneries, volets battants en bois peint de couleur bleue. **Préconisations :** l'aspect des façades, l'ordonnancement des ouvertures et les volets battants sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP97	N° de parcelle : 000 AK 336 Coublevie – le Thomas	Maison rurale du Thomas
 **Description :** maison rurale de type unitaire accolé, implantée perpendiculairement à la voie, située au hameau du Thomas.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** portail en fer forgé, volet battant en bois. **Préconisations :** le volume, l'aspect des façades, l'ordonnancement des ouvertures, le portail en fer forgé et les volets battants sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP98	N° de parcelle : 000 AE 212 / 213 Coublevie – la Tivollière	Maison rurale de la Tivollière
 **Description :** maison rurale de type vigneron, située à la Tivollière. La bâtisse, autrefois voué à l'activité agricole, a connu de nombreux travaux modernisant le bâtiment.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** escalier extérieur en pierre de taille, porte d'entrée en pierre de taille chanfreinée, toiture soutenue par des consoles en bois, volets battants en bois peint, maçonneries. **Préconisations :** l'aspect des façades, l'escalier, la porte d'entrée, la toiture soutenue et les volets battants sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP99	N° de parcelle : 000 AE 205 Coublevie – la Tivollière	Maison rurale de la Tivollière II
  **Description :** maison rurale de type vigneron, située à la Tivollière, la bâtisse est témoin de son passé viticole.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** encadrement de la porte d'entrée en pierre de taille calcaire chanfreinée, les ouvertures, toit soutenu par des consoles en bois, **Préconisations :** l'aspect des façades et les ouvertures sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP100	N° de parcelle : 000 AE 669 Coublevie – la Tivollière	Maison rurale de la Tivollière III
 **Description :** maison rurale au lieu-dit Croix-Bayard, à l'écart du hameau de la Tivollière		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** toiture à 4 pans, maçonneries, ouvertures. **Préconisations :** l'aspect des façades et les ouvertures sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP101	N° de parcelle : 000 AE 760 / 841 / 913 Coublevie – la Tivollière	Maison seigneuriale
 **Description :** ancienne maison seigneuriale édifiée au hameau de la Tivollière, à l'écart du hameau la Tivollière.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** tours, chaînes d'angle, façade en pierre. **Préconisations :** l'aspect des façades, l'ordonnancement des ouvertures et les tours sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP102	Emprise publique Coublevie – la Margotte	Margotte et fontaine
 **Description :** croix monumentale, datant de l'époque moderne ou contemporaine, située sur la partie haute du hameau central de Coublevie, au lieu-dit Margotte. Celle-ci est érigée à proximité d'un lavoir, sur un socle en béton grossièrement cubique.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** dalle en calcaire cimentée, croix en pierre de taille calcaire de teinte blanche. **Préconisations :** la dalle en calcaire cimentée et la croix en pierre de taille calcaire de teinte blanche sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP103	N° de parcelle : 000 AK 252 Coublevie – le bourg	Monument aux morts
 **Description :** monument installé sur le parking de l'Eglise, visible depuis de la route départementale 128. Le monument s'inscrit au cœur d'un vaste carré dont la bordure calcaire pour une grille basse.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** inscriptions scuptés, obélisque. **Préconisations :** les inscriptions et l'obélisque sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP104	N° de parcelle : 000 AB 627 / 744 / 745 / 755 Coublevie – Pré de Morge	Papeterie Bertholet
 **Description :** maison patronale devenue ancienne papeterie implantée au sud-est d'un ancien site industriel, sur la rive gauche du ruisseau de la Morge, à proximité immédiate de la voie ferrée. Le site accueille aujourd'hui des entreprises (caves à vin, garage, etc…), le bâtiment à subi de nombreuses transformations.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** façades enduites, toit en pavillon. **Préconisations :** le volumes, l'ordonnancement des ouvertures, les façades enduites et le toit en pavillon sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP105	N° de parcelle : 000 AH 470 Coublevie – Le Bérard	Pavillon de jardin
 **Description :** ancien pavillon de jardin situé au hameau du Bérard.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** tour en brique, toiture à 5 pans, structure du rez-de-chaussée octogonale, cadres de baies, chaînes d'angle harpées en brique. **Préconisations :** la structure octogonale, la tour en brique, les chaînes d'angle sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP106	Emprise publique Coublevie – Le Bret	Poids public
 **Description :** situé en bordure de la route départementale 128, il s'agit d'un équipement de pesage rectangulaire bordé de dalles en calcaire et couvert de tôles. Le mécanisme est relié à un bâtiment situé à proximité immédiate du poids.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** façade en pierre, toiture à 2 pans, plateau de pesage. **Préconisations :** la façade du bâtiment et la structure de pesage sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP107	N° de parcelle : 000 AB 725 Coublevie – Wesseling	Pont de Wesseling
 **Description :** situé en limite communale, il s'agit d'un ouvrage en pierre aux côtés envahis par la végétation.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** arche unique en pierre de taille, parapets constitués de deux rangs de pierre de taille en grand appareil. **Préconisations :** l'arche et les parapets sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP108	N° de parcelle : 000 AE 334 Coublevie – le Barrioz	Puits Barrioz
 **Description :** puits privés de plan circulaire situés au hameau du Barrioz, aujourd'hui condamné.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** margelle en ciment ou en pierre, superstructure métallique, toiture à deux pans **Préconisations :** la margelle en ciment ou en pierre, la superstructure métallique et la toiture à deux pans sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP109	N° de parcelle : 000 AE 736 Coublevie – Latout	Puits à Latout
 **Description :** puits privés de plan circulaire situés au hameau de Latout aujourd'hui condamné, fermé par une grille.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** mur en pierre de taille calcaire. **Préconisations :** le mur en pierre de taille est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP110	N° de parcelle : AB 1701 / 1702 / 1703 Coublevie – Le Bérard	Usine textile I et II
 **Description :** ancienne usine textile de plan rectangulaire, située au lieu-dit le Bérard, en retrait de la voie. L'usine a été transformée en logement, tandis que le transformateur électrique a été démoli après l'étude du PNR.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** toiture à trois sheds. **Préconisations :** le volume et la toiture sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP120	N° de parcelle : 000 AE 480 Coublevie – Le Bérard	Villa Camet
 **Description :** villa contemporaine, atypique, de style normand du XIX^{ème} siècle, localement appelée « manoir », édifiée au lieu-dit le Camet. La maison d présente un corps de bâtiment principal massé et de plan irrégulier.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** toit en pavillon à terrasse faîtière, tour-porche de plan carré, pavillon en retour d'équerre, porte d'entrée couverte d'un arc en anse de panier, encadrements d'ouvertures en pierre de taille, volets battants en bois de couleur rouge, lucarnes. **Préconisations :** le volume, l'ordonnancement des ouvertures, la toiture en pavillon à terrasse faîtière, la tour-porche de plan carré, le pavillon en retour d'équerre, la porte d'entrée couverte d'un arc en anse de panier, les encadrements d'ouvertures en pierre de taille, volet les battants en bois de couleur rouge et les lucarnes sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

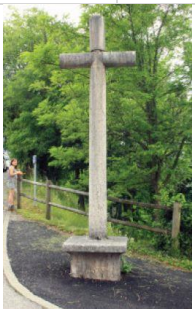
N°PLU : PP121	N° de parcelle : 000 AE464 Coublevie – Le Camet	Villa du Camet
 **Description :** Maison rurale située Route du Camet.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume du bâtiment, l'aspect des murs en pierre, les chaînes d'angle, toit soutenu par des consoles en bois, la porte en bois, **Préconisations :** le volume du bâtiment, l'aspect des murs en pierre, les chaînes d'angle et la porte en bois sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP123	N° de parcelle : 000 AK 245 Coublevie – Le Bourg	Presbytère
 **Description :** Annexe au presbytère		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume du bâtiment, et son implantation face à la voie publique. **Préconisations :** le volume du bâtiment, l'aspect des murs en pierre, sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP124	N° de parcelle : 000 B 182 Coublevie – Le Neyroud	
 **Description :** Maison rurale située Chemin du Bret.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume du bâtiment, l'aspect des murs en pierre, les chaînes d'angle. **Préconisations :** le volume du bâtiment, l'aspect des murs en pierre, les chaînes d'angle sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP125	N° de parcelle : 000 B 173 Coublevie – Le Neyroud	
 **Description :** Maison rurale située Chemin du Bret.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume du bâtiment, l'aspect des murs en pierre, **Préconisations :** le volume du bâtiment, l'aspect des murs en pierre sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP126	N° de parcelle : 000 AE 167 Coublevie – Croix Bayard	
Description : recul de la Rue des  Maison en voie située Jacinthes.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** façades ordonnancées, ouvertures rectangulaires, marquises, **Préconisations :** façades ordonnancées, les ouvertures rectangulaires et la marquise sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP127	N° parcelle : 000 AB 1498 Coublevie – le Ratz	Croix du Ratz ou « le Fangeat »
 **Description :** la croix se dresse au carrefour entre la rue du Bérard, la rue du Vercors et la rue des Lavandes.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** croix en pierre. **Préconisations :** la croix en pierre de taille, le socle en grande partie incorporé dans l'enrobé du trottoir, la grande moulure concave, sont à conserver.

N°PLU : PP128	N° de parcelle : 000 AK 184 Coublevie – Route de la Croix Bayard	
 **Description :** Corps de ferme		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume du bâtiment, toit soutenu par des consoles en bois, **Préconisations :** le volume du bâtiment, les toitures et leur aspect, l'ordonnancement des ouvertures sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP129	N° de parcelle : 000 AD 157 Coublevie – Le Guillon	
 **Description :** maison de ville ou de village, implantée au hameau du Guillon.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** façades ordonnancées, encadrements des ouvertures, les chaînes d'angle, le volume du bâtiment. **Préconisations :** façades ordonnancées, encadrements des ouvertures, les chaînes d'angle, le volume du bâtiment, sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

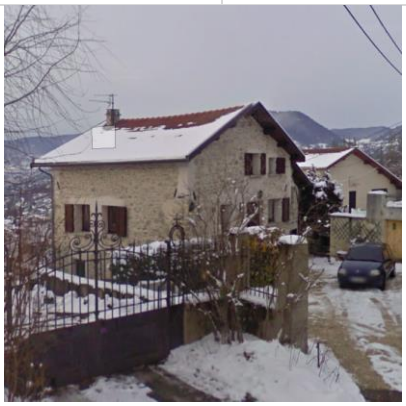
N°PLU : PP130	N° de parcelle : 000 AE 466 Coublevie – Route des Gorges	
 **Description :** maison de ville ou de village de plan rectangulaire, implantée en retrait de voie		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** façades ordonnancées, les chaînes d'angle, lucarnes, le volume, l'aspect des murs en pierre. **Préconisations :** façades ordonnancées, les chaînes d'angle, lucarnes, le volume, l'aspect des murs en pierre sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP131	N° de parcelle : 000 AH 34 Coublevie – Chemin d'Orgeoise	
 **Description :** maison rurale de type unitaire accolé, implantée parallèlement à la voie		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume du bâtiment, volets battant en bois, marquise, grille en fer forgé **Préconisations :** le volume du bâtiment, volets battant en bois, marquise, grille en fer forgé sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP132	N° de parcelle : 000 AK 134 Coublevie – Chemin du Vallon	
 **Description :** maison noble ou bourgeoise d'époque contemporaine		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume du bâtiment, et l'architecture atypique. **Préconisations :** le volume du bâtiment, les toitures et leur aspect sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP133	N° de parcelle : 000 B 11 Coublevie – Route du Massot	
 **Description :** Ancien cors de ferme avec atelier accolé		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume du bâtiment, et l'architecture atypique. **Préconisations :** le volume du bâtiment, les toitures et leur aspect, l'ordonnancement des ouvertures, ainsi que les ouvertures de type industriel sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP134 + 135	N° de parcelle : 000 AK 117 Coublevie – le Massot	Chemin de Beauregard
  **Description :** maison rurale de type unitaire accolé, implantée parallèlement à la voie, située au hameau du Massot.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume, l'aspect des murs en pierre, la toiture à 4 pans, les volets battant en bois, marquise, grille et garde-corps en fer forgé. **Préconisations :** le volume, l'ordonnancement des ouvertures, l'aspect des murs en pierre, la toiture à 4 pans, les volets battant en bois, marquise, grille et garde-corps en fer forgé sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP136	N° de parcelle : 000 AK 116 Coublevie – Chemin de Beauregard	
 **Description :** maison rurale de type unitaire accolée		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume, l'aspect des murs en pierre, les volets battant en bois, les chaînes d'angle **Préconisations :** le volume, l'ordonnancement des ouvertures, l'aspect des murs en pierre, les volets battant en bois, les chaînes d'angle sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP137	N° parcelle : 000 AE 650 La Tivollière	Demeure de la Tivollière II
 **Description :** maison rurale de type unitaire accolé		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume du bâtiment, toit soutenu par des consoles en bois peint, pan coupé, les chaînes d'angle, volets battant en bois, portail en fer forgé de même teinte que les volets **Préconisations :** le volume du bâtiment, toit soutenu par des consoles en bois peint, pan coupé, les chaînes d'angle, volets battant en bois et le portail en fer forgé sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP138	N° de parcelle : 000 AK 134 Coublevie – Chemin du Neyroud	
 **Description :** Porche		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume du bâtiment, et de la toiture couverte de tuiles, ainsi que l'architecture atypique de l'ensemble. **Préconisations :** le volume du bâtiment, et de la toiture couverte de tuiles, ainsi que l'architecture atypique de l'ensemble sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP139	N° de parcelle : 000 AK 111 / 112 Coublevie – Chemin de Beauregard	
 **Description :** maison rurale de type unitaire accolé, implantée perpendiculairement à la voie, située au hameau du Massot.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume du bâtiment et de la toiture, l'aspect des murs en pierre, **Préconisations :** le volume du bâtiment, l'aspect des murs en pierre sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP140	N° de parcelle : 000 AK 726 / 727 / 557 Coublevie – Chemin de Beauregard	
 **Description :** maison rurale de type unitaire accolée		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume du bâtiment, toit soutenu par des consoles en bois, les chaînes d'angle, les portes avec arcades **Préconisations :** le volume du bâtiment, toit soutenu par des consoles en bois, les chaînes d'angle, les portes avec arcades sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP141	N° de parcelle : 000 AB 1431 Coublevie – Rue du Vercors	
 **Description :** maison de ville ou de village de plan rectangulaire, implantée en retrait de voie		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** façades ordonnancées, les encadrements de fenêtre, garde-corps et portail en fer forgé, marquises, bassin **Préconisations :** les éléments précités sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP142	N° de parcelle : 000 AB 1431 Coublevie – Rue du Vercors	
 **Description :** maison de ville ou de village de plan rectangulaire, implantée en retrait de voie		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** façades ordonnancées, les encadrements de fenêtre, volets battant en bois, balcon en fer forgé, marquise, portail en fer forgé **Préconisations :** le volume, l'ordonnancement des ouvertures, les encadrements de fenêtre et volets battant en bois, balcon et portail en fer forgé, marquise, sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP143	N° de parcelle : 000 AD 242 Coublevie – Rue des Peupliers	
 **Description :** maison rurale de type unitaire accolée		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** l'aspect des murs en pierre, les encadrements de fenêtre, les chaînes d'angle, porte avec arcade. **Préconisations :** l'aspect des murs en pierre, les encadrements de fenêtre, les chaînes d'angle sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP144	N° de parcelle : 000 AK 356 / 358 Coublevie – Route du Massot	
 **Description :** maison noble ou bourgeoise		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume du bâtiment, et l'architecture atypique. **Préconisations :** le volume du bâtiment, les toitures et leur aspect, l'ordonnancement des ouvertures sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP145	N° de parcelle : 000 AB 1284 Coublevie – Route de Grenoble (forge)	
 **Description :** maison rurale de type unitaire accolée		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume du bâtiment, les chaînes d'angle, les encadrements de fenêtre, oculus sur le mur pignon. **Préconisations :** les façades ordonnancées, les ouvertures rectangulaires, les lambrequins de toit et l'oculus sur le mur pignon sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP146	N° de parcelle : 000 AK 80 Coublevie – Route du Massot	
 **Description :** maison rurale de type unitaire accolé, implantée perpendiculairement à la voie, située Route du Massot		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume, l'aspect des murs en pierre, les encadrements de fenêtre et volets battant en bois, les chaînes d'angle **Préconisations :** le volume, l'aspect des murs en pierre, les encadrements de fenêtre et volets battant en bois, les chaînes d'angle sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP147	N° de parcelle : 000 AK 81 Coublevie – Route du Massot	
 **Description :** mur en pierres sèches		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** mur en pierres sèches **Préconisations :** le volume et l'aspect du mur sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP148	N° de parcelle : 000 AC 143 Coublevie – Rue des Lavandes	
Description : maison noble ou bourgeoise d'époque contemporaine 		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume du bâtiment, et l'architecture atypique. **Préconisations :** le volume du bâtiment, les toitures et leur aspect, l'ordonnancement des ouvertures sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP149	N° de parcelle : 000 AI 217 / 565 Coublevie – Route de Voissant	
Description : maison de plan rectangulaire, implantée en retrait de voie 		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume du bâtiment, volets battants en bois peint, **Préconisations :** le volume du bâtiment, oculus sur le mur pignon, volets battants en bois peint sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP150	N° de parcelle : 000 AI 215 / 315 Coublevie - Route de Voissant	
 **Description :** maison de ville ou de village de plan rectangulaire, implantée en retrait de voie		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume du bâtiment, oculus sur le mur pignon, volets battants en bois peint, **Préconisations :** le volume du bâtiment, oculus sur le mur pignon, volets battants en bois peint sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP151	N° de parcelle : 000 AI 319 Coublevie – Route de Voissant	
 **Description :** maison rurale de type unitaire accolé, implantée perpendiculairement à la voie		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume du bâtiment, les chaînes d'angle, l'ordonnancement des ouvertures **Préconisations :** le volume du bâtiment, les chaînes d'angle, l'ordonnancement des ouvertures sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP152	N° de parcelle : 000 AI 265 / 799 / 801 Coublevie – Route de Voissant	
 **Description :** maison de ville ou de village de plan rectangulaire, implantée en retrait de voie		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume du bâtiment, oculus sur le mur pignon, volets battants en bois peint, garde-corps **Préconisations :** le volume du bâtiment, l'oculus sur le mur pignon, les volets battants en bois peint et les garde-corps sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP153	N° parcelle : 000 AC 05 Coublevie – le Guillon	Demeure du Guillon
 **Description :** maison noble ou bourgeoise, située au hameau du Guillon, dans un grand parc arboré, clos par des hauts murs, est une demeure rectangulaire qui s'élève sur trois niveaux.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** mur en pierre. **Préconisations :** le portail en demi-lune et ses piliers ornés en angle d'un pilastre à base et chapiteau mouluré, le mur pignon en pierre, les façades recouvertes de crépi ocre-beige, l'ordonnancement des ouvertures, les encadrements en molasse avec linteau et encadrements composés de briques en saillie sont à préserver.

N°PLU : PP154	N° parcelle : 000 AC 05 Coublevie – le Guillon	Demeure du Guillon
 **Description :** maison noble ou bourgeoise, située au hameau du Guillon, dans un grand parc arboré, clos par des hauts murs, est une demeure rectangulaire qui s'élève sur trois niveaux.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** mur en pierre. **Préconisations :** le portail en demi-lune et ses piliers ornés en angle d'un pilastre à base et chapiteau mouluré, le mur pignon en pierre, les façades recouvertes de crépi ocre-beige, l'ordonnancement des ouvertures, les encadrements en molasse avec linteau et encadrements composés de briques en saillie sont à préserver.

N°PLU : PP155	N° parcelle : 000 AC 05 Coublevie – le Guillon	
 **Description :** Ancien four à pain		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** mur en pierre, toiture à pans couverte de tuiles, et charpente bois apparente **Préconisations :** les murs en pierre, la toiture à pans couverte de tuiles, et la charpente bois apparente sont à préserver.

N°PLU : PP156	N° parcelle : 000 AK 243 / 244 / 245 Coublevie – le Bourg	
 **Description :** mur en pierre.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** mur en pierre. **Préconisations :** le volume et l'aspect du mur sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP157	N° parcelle : 000 AI 250 / 553 / 567 / 558 / 724 / 823 / 2 / 3 / 609 / 608 Coublevie – Chemin des Voûtes	
 **Description :** mur d'enceinte structuré par des arc de pierres		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** mur en pierre. **Préconisations :** le volume et l'aspect du mur sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP158	N° parcelle : 000 AK 662	Fontaine du vieux bourg

	Route du bourg	
 **Description :** installée sur la place Ernest Brochier		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** fontaine en pierre de forme ovale ondulé **Préconisations :** la fontaine en pierre de forme ovale ondulé est à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP159	N° de parcelle : 000 AE 729 / 730 Coublevie – Route du Camet	
 **Description :** maison rurale de type unitaire accolée		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** volume des bâtiments, ordonnancement des ouvertures, balcon et garde-corps en bois, toit soutenu par des consoles en bois, volets battant en bois, façade en pisé, oculus sur le mur pignon, **Préconisations :** le volume des bâtiments, l'ordonnancement des ouvertures, le balcon et garde-corps en bois, le toit soutenu par des consoles en bois, les volets battant en bois, la façade en pisé, les oculus sur le mur pignon, sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP160	N° parcelle : 000 AE 87 / 88 / 866 Coublevie – Route du Camet	
 **Description :** maison rurale de type unitaire accolée		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** volume du bâtiment, ordonnancement des ouvertures, mur en pierres apparentes, volets battant en bois peints, **Préconisations :** le volume du bâtiment, l'ordonnancement des ouvertures, les volets battant en bois peints sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP161	N° parcelle : 000 AE 85 Coublevie – Route du Camet	
 **Description :** grange, de plan rectangulaire, dépend d'une maison rurale, implantée au Camet.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** mur en pierre, façade en pisé, linteaux, volume des bâtiments accolés et de la toiture, ordonnancement des ouvertures. **Préconisations :** les murs en pierre, façade en pisé, linteaux, volume des bâtiments accolés et de la toiture, ordonnancement des ouvertures sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP162	N° parcelle : 000 AE 463 Coublevie – Route du Camet	
 **Description :** maison noble ou bourgeoise, située au hameau du Camet		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** volume du bâtiment, ordonnancement des ouvertures, volets battant en bois peint, toiture à 4 pans, les encadrements de fenêtre en briques, chaînes d'angle, **Préconisations :** le volume du bâtiment, l'ordonnancement des ouvertures, les volets battant en bois peint, la toiture à 4 pans, les encadrements de fenêtre en briques, les chaînes d'angle, sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP163	N° parcelle : 000 AD 22 / 23 Coublevie – Route de la Tivollière	
 **Description :** maison de ville ou de village de plan rectangulaire, implantée en retrait de voie		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** volume du bâtiment, ordonnancement des ouvertures, les encadrements de fenêtre en briques **Préconisations :** volume du bâtiment, ordonnancement des ouvertures, les encadrements de fenêtre en briques sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP164	N° parcelle : 000 AD 23 Coublevie – Route de la Tivollière	
 **Description :** ancien corps de ferme		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** volume du bâtiment, ordonnancement des ouvertures, toitures à pans couvertes de tuiles et charpente bois apparente **Préconisations : S**ont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles, le volume du bâtiment, l'ordonnancement des ouvertures, les toitures à pans couvertes de tuiles et la charpente bois apparente

N°PLU : PP165	N° parcelle : 000 AI 241 / 242 / 243 / 244 Coublevie – Route de la Tivollière	
 **Description :** maison rurale de type unitaire accolé, implantée perpendiculairement à la voie, située route de Vouise		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** volume du bâtiment, ordonnancement des ouvertures, volets battant en bois peints, **Préconisations :** le volume du bâtiment, l'ordonnancement des ouvertures, les volets battant en bois peints sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles

N°PLU : PP166	N° parcelle : 000 AI 232 / 233 Coublevie – Route de Vouise	
 **Description :** porche situé route de Vouise		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume du bâtiment, et de la toiture couverte de tuiles, ainsi que l'architecture atypique de l'ensemble. **Préconisations :** le volume du bâtiment, et de la toiture couverte de tuiles, ainsi que l'architecture atypique de l'ensemble sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP167	N° parcelle : 000 AI 233 Coublevie – Route de Vouise	
 **Description :** maison noble ou bourgeoise, située au hameau du Guillon, dans un grand parc arboré, clos par des hauts murs, est une demeure rectangulaire qui s'élève sur trois niveaux.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** volume du bâtiment et ensemble bâti avec mur d'enceinte et pilier de portail en pierre, composé d'un bassin encastré. L'ordonnancement des ouvertures et les fenêtres à meneaux, ainsi que la toiture et la forme des dépassé de toits. **Préconisations :** L'ensemble du site bâti, et précisément les éléments architecturaux précités sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP168	N° parcelle : 000 AD 100 Coublevie – Route du Guillon	Mur en pierres
 **Description :** mur en pierre.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** mur en pierre. **Préconisations :** le volume et l'aspect du mur sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP169	N° parcelle : 000 AC 100 Coublevie – Rue du Bérard	
 **Description :** maison rurale de type unitaire accolé, implantée perpendiculairement à la voie, située Rue du Bérard		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** volume du bâtiment, ordonnancement des ouvertures, volets battant en bois peints, **Préconisations :** le volume du bâtiment, l'ordonnancement des ouvertures, les volets battant en bois peints sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP170	N° parcelle : 000 AC 657 / 670 Coublevie – Rue du Bérard	
 **Description :** maison rurale de type unitaire accolé, implantée perpendiculairement à la voie, située Rue du Bérard		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** volume du bâtiment, ordonnancement des ouvertures, volets battant en bois peints, **Préconisations :** le volume du bâtiment, l'ordonnancement des ouvertures, les volets battant en bois peints sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP171	N° parcelle : 000 AH 259 Coublevie – Route de la Buisse	
 **Description :** mur en pierre		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** mur en pierre. **Préconisations :** le volume et l'aspect du mur sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP172	N° parcelle : 000 AH 259 Coublevie – Route de la Buisse	
 **Description :** maison rurale de type unitaire accolé, implantée perpendiculairement à la voie, située Route de la Buisse		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume du bâtiment, l'ordonnancement des ouvertures, volets battants **Préconisations :** le volume du bâtiment, l'ordonnancement des ouvertures et les volets battants en bois peint sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP173	N° parcelle : 000 AH 532 Coublevie – Route de la Buisse	
 **Description :** maison rurale de type unitaire accolé, implantée perpendiculairement à la voie, située Route de la Buisse		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume du bâtiment, volets battant en bois, marquise **Préconisations :** le volume du bâtiment, volets battant en bois, marquise, grille en fer forgé sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP174	N° parcelle : 000 AC 352 Coublevie – Route du Guillon	
 **Description :** maison noble ou bourgeoise, située route du Guillon, parallèlement à la rue		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** volume simple, maçonneries, toiture. **Préconisations :** le volume, la toiture à quatre pans à forte pente recouvert de tuiles ; la toiture de l'appentis, et sa couverture en tuiles colorés, ornée de motifs, ainsi que l'ordonnancement des ouvertures, les volets en bois peints sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP175	N° parcelle : 000 B 683 / 687 / 684 / 766 Coublevie – Le Bouvier	
 **Description :** Ancien corps de ferme ou maison rurale		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume du bâtiment, l'aspect des murs en pierre, toit soutenu par des consoles en bois, les chaînes d'angle, l'encadrement des ouvertures **Préconisations :** le volume du bâtiment, l'aspect des murs en pierre, toit soutenu par des consoles en bois, les chaînes d'angle, l'encadrement des ouvertures sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP176	N° parcelle : 000 B 257 / 258 Coublevie – Le Bouvier	
 **Description :** maison rurale de type unitaire accolée, de plan rectangulaire, implantée au lieu-dit du Bouvier, perpendiculairement à la voie.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume du bâtiment, l'aspect des murs en pierre, l'encadrement des ouvertures **Préconisations :** le volume du bâtiment, l'aspect des murs en pierre, l'encadrement des ouvertures sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP177	N° parcelle : 000 AE 682 Coublevie – le Pilet	
 **Description :** maison rurale de type accolée, située dans la montée du Pilet, implantée parallèle à la voie et en rupture de pente.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume du bâtiment, la toiture, l'ordonnancement des ouvertures, volets battants **Préconisations :** le volume du bâtiment, la toiture, l'ordonnancement des ouvertures et les volets battants en bois peint sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP178	N° parcelle : 000 AE 551 Coublevie – le Pilet	
 **Description :** maison rurale de type accolée, située dans la montée du Pilet, implantée parallèle à la voie et en rupture de pente.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** la façade en pierre, le volume du bâtiment, la toiture, l'ordonnancement des ouvertures, volets battants **Préconisations :** la façade en pierres apparentes, le volume du bâtiment, la toiture, l'ordonnancement des ouvertures et les volets battants en bois peint sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP179	N° parcelle : 000 AE 538 Coublevie – la Tivollière	
 **Description :** construction rurale de type dissocié, implantée au hameau de la Tivollière, à l'alignement de la voie.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** volume simple et massif, toiture à 1 pas, façade en pierre, chaines d'angles, et continuité du mur de clôture en pierres apparentes. **Préconisations :** le volume, la toiture à pans et l'aspect des murs sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles, ainsi que le mur de clôture en pierres apparentes, à l'alignement de la voie.

N°PLU : PP180	N° parcelle : 000 AE 896, 897 Coublevie – la Tivollière	
 **Description :** maison rurale de type unitaire accolé, implantée perpendiculairement à l'impasse des Joncquilles. Le bâtiment est de plan rectangulaire.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** façade en pisé, toiture en tuiles à deux pans, l'ordonnancement des ouvertures. **Préconisations :** l'aspect des façade, la volumétrie du bâtiment et de la toiture sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP181	N° de parcelle : 000 AE 718 et 905 Coublevie – Route de la Tivollière	
 **Description :** Corps de ferme		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume du bâtiment, toit soutenu par des consoles en bois, **Préconisations :** le volume du bâtiment, la volumétrie de la toiture, l'ordonnancement des ouvertures sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP182	N° de parcelle : 000 B 257 Coublevie – le Bouvier	Maison rurale du Bouvier
 **Description :** grange, de plan rectangulaire, dépend d'une maison rurale, implantée au Bouvier.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** mur en pierre, linteaux, volume des bâtiments et de la toiture, ordonnancement des ouvertures. **Préconisations :** les murs en pierre, linteaux, volume des bâtiments et de la toiture, ordonnancement des ouvertures sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP183	N° parcelle : 000 B 280 Coublevie – Le Bouvier	
 **Description :** Ancien corps de ferme ou maison rurale		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume du bâtiment, l'aspect des murs en pierre, les chaînes d'angle, l'encadrement des ouvertures **Préconisations :** le volume du bâtiment, l'aspect des murs en pierre, les chaînes d'angle, l'encadrement des ouvertures sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP184	N° parcelle : 000 B 327 Coublevie – Le Barthelon	
 **Description :** Ancien corps de ferme		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume du bâtiment, l'aspect des murs en pierre, les chaînes d'angle, l'encadrement des ouvertures **Préconisations :** le volume du bâtiment, l'aspect des murs en pierre, les chaînes d'angle, l'encadrement des ouvertures sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP185	N° de parcelle : 000 AH 597 Coublevie – le Neyroud	Grange-étable du Neyroud
 **Description :** la grange, de plan rectangulaire, implantée au hameau du Neyroud, sur une faible pente, parallèlement à la voie.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** maçonneries, encadrements d'ouvertures, toiture à deux pans en tuiles, et porte de grange. **Préconisations :** l'aspect des façades en pierres apparentes, la toiture à deux pans en tuiles, et la porte de grange sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP186	N° de parcelle : 000 AH 181 Coublevie – le Neyroud	Grange-étable du Neyroud
 **Description :** la grange accolée à une maison rural, implantée au hameau du Neyroud.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** maçonneries, encadrements d'ouvertures, toiture à deux pans en tuiles, et porte de grange. **Préconisations :** l'aspect des façades en pierres apparentes, la toiture à deux pans en tuiles, et la porte de grange sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP187	N° de parcelle : 000 AE 1023 Coublevie – route de la Tivollière	Maison rurale du Pilet II
 **Description :** maison rurale de type unitaire accolé.		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** maçonneries, volets battants en bois peint de couleur. **Préconisations :** l'aspect des façades, l'ordonnancement des ouvertures et les volets battants sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°PLU : PP188	N° parcelle : 000 AE 283 Coublevie – route de la Tivollière	
 **Description :** maison rurale de type unitaire accolé		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume du bâtiment, l'aspect des murs en pierre, les chaînes d'angle, l'encadrement des ouvertures **Préconisations :** le volume du bâtiment, l'aspect des murs en pierre, les chaînes d'angle, l'encadrement des ouvertures sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

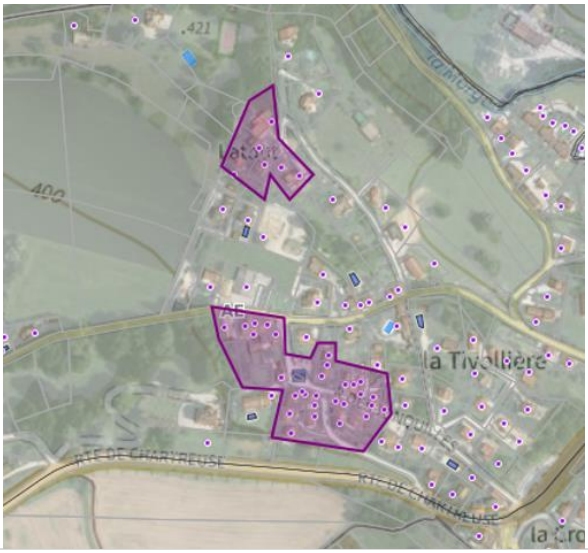
N°PLU : PP189	N° de parcelle : 000 B 865 Coublevie – Le Bouvier	
 **Description :** Corps de ferme de type écurie		**Eléments d'intérêt d'aspect extérieur :** le volume du bâtiment, toit soutenu par des consoles en bois, ordonnancement et alignement des ouvertures **Préconisations :** le volume du bâtiment, les toitures et leur aspect, l'ordonnancement des ouvertures (particulièrement celles de la façade Ouest) sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N°A - Ensemble bâti de La Tivollière

Eléments d'intérêt d'aspect extérieur : alignement des construction, volume de l'ensemble bâti, pierres apparentes.

Préconisations : l'alignement des constructions ainsi que leur volume, leurs implantations par rapport aux emprises publiques sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales et urbaines actuelles.













N°B - Ensemble bâti du Barrioz

Eléments d'intérêt d'aspect extérieur : alignement des construction, volume de l'ensemble bâti, pierres apparentes,

Préconisations : l'alignement des constructions ainsi que leur volume, leurs implantations par rapport aux emprises publiques sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales et urbaines actuelles.













N°C - Ensemble bâti du Barthelon

Eléments d'intérêt d'aspect extérieur : alignement des construction, volume de l'ensemble bâti, pierres apparentes,

Préconisations : l'alignement des constructions ainsi que leur volume, leurs implantations par rapport aux emprises publiques sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales et urbaines actuelles.











N°D - Ensemble bâti du Bourg

Eléments d'intérêt d'aspect extérieur : alignement des construction, volume de l'ensemble bâti, ordonnancement, pierres apparentes.

Préconisations : l'alignement des constructions ainsi que leur volume, leurs implantations par rapport aux emprises publiques sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales et urbaines actuelles.











N°E - Ensemble bâti du Bouvier et du Divat

Eléments d'intérêt d'aspect extérieur : alignement des construction, volume de l'ensemble bâti, ordonnancement, pierres apparentes.

Préconisations : l'alignement des constructions ainsi que leur volume, leurs implantations par rapport aux emprises publiques sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales et urbaines actuelles.











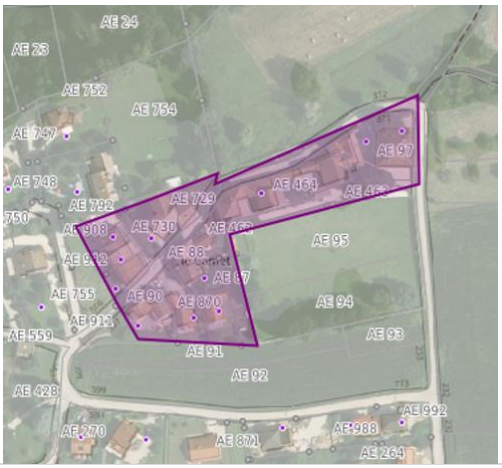


N°F - Ensemble bâti du Camet

Eléments d'intérêt d'aspect extérieur : alignement des construction, volume de l'ensemble bâti, ordonnancement, pierres apparentes.

Préconisations : l'alignement des constructions ainsi que leur volume, leurs implantations par rapport aux emprises publiques sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales et urbaines actuelles.











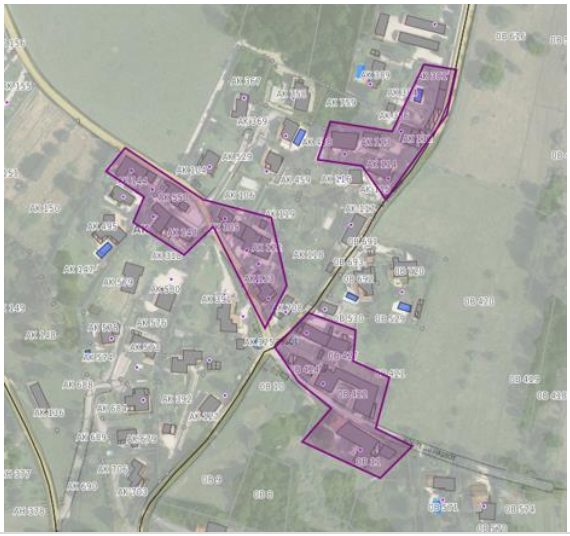


N°G - Ensemble bâti du Massot

Eléments d'intérêt d'aspect extérieur : alignement des construction, volume de l'ensemble bâti, ordonnancement, pierres apparentes.

Préconisations : l'alignement des constructions ainsi que leur volume, leurs implantations par rapport aux emprises publiques sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales et urbaines actuelles.













N°H - Ensemble bâti du Mollard

Eléments d'intérêt d'aspect extérieur : alignement des construction, volume de l'ensemble bâti, ordonnancement, pierres apparentes.

Préconisations : l'alignement des constructions ainsi que leur volume, leurs implantations par rapport aux emprises publiques sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales et urbaines actuelles.









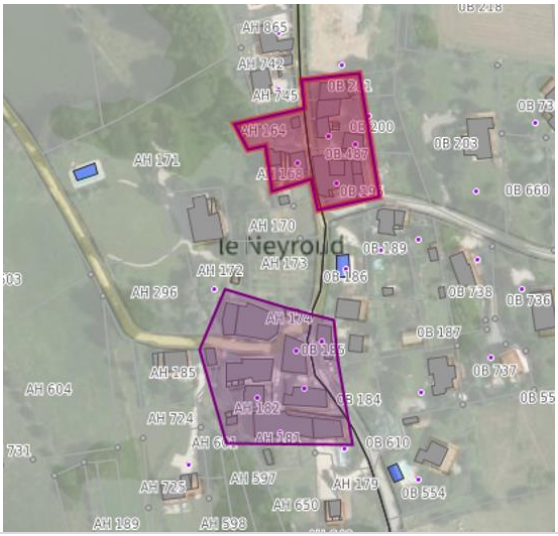


N°I - Ensemble bâti du Neyroud

Eléments d'intérêt d'aspect extérieur : alignement des construction, volume de l'ensemble bâti, ordonnancement, pierres apparentes.

Préconisations : l'alignement des constructions ainsi que leur volume, leurs implantations par rapport aux emprises publiques sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales et urbaines actuelles.













PARTIE N°4

REGLEMENT DES RISQUES DE LA CARTE DES ALEAS

REGLEMENTS A APPLIQUER

GENERALITES APPLICABLES AUX DEMANDES D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE

Le présent règlement vient en application de plusieurs articles du Code de l'Urbanisme :

Article R111-2
Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

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

Article R111-3
Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves […] ».

Article R151-24
Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

[…]

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

Article R151-31
Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :
[…]
2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Article R151-34
Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ; […]

Article R151-42
Modifié par Décret n°2022-1204 du 30 août 2022 - art. 3

Afin d'assurer l'insertion et la qualité environnementale des constructions, le règlement peut :

[…]
4° Prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.

Enfin, la prescription spécifique d'une étude géotechnique ou d'assainissement des sols se fait conformément à l'article L2224-8 (III, 1e) du CGCT.

« III.-Pour les immeubles non raccordés au réseau public de collecte, la commune assure le contrôle des installations d'assainissement non collectif. Cette mission consiste :

1° Dans le cas des installations neuves ou à réhabiliter, en un examen préalable de la conception joint, s'il y a lieu, à tout dépôt de demande de permis de construire ou d'aménager et en une vérification de l'exécution. A l'issue du contrôle, la commune établit un document qui évalue la conformité de l'installation au regard des prescriptions réglementaires ; »

Les services chargés de l'urbanisme et de l'application du droit des sols gèrent les mesures qui entrent dans le champ du Code de l'Urbanisme.

En revanche, les maîtres d'ouvrage, en s'engageant à respecter les règles de construction, lors du dépôt d'un permis de construire, et les professionnels chargés de réaliser les projets, sont responsables des études ou dispositions qui relèvent du Code de la Construction. Ces informations sont reprises dans des fiches conseil du PLU à leur intention.

PRINCIPES DE TRADUCTION DES ALEAS

Principe général :

<table>
<tr><th>Risque = croisement de l'aléa et des enjeux</th><th>Secteurs urbanisés *</th><th>Secteurs non urbanisés *</th><th>Zones d'expansion/ débordement des crues (aléa C)</th></tr>
<tr><td>Aléa fort à très fort</td><td>Maintien à l'existant (règlement R)</td><td rowspan="2">Maintien à l'existant (règlement R)</td><td rowspan="3">Maintien à l'existant (règlement R)</td></tr>
<tr><td>Aléa moyen</td><td>Prescriptions moyennes (règlement Bx2)</td></tr>
<tr><td>Aléa faible</td><td colspan="2">Prescriptions faibles (règlement Bx1) sauf aléa C inconstructible en zone non urbanisée</td></tr>
</table>

Principe par typologie d'aléa :

GLISSEMENT DE TERRAIN					
	Zone G0	Zone G1 : Aléa faible	Zone G2 : Aléa moyen	Zone G3 : Aléa fort	Zone G4 : aléa très fort
Zone urbanisée	Bg0	Bg1	Bg2	RG	RG
Zone non urbanisée	Bg0	Bg1	RG	RG	RG

CRUE RAPIDE DES RIVIERES				
	Zone C1 : Aléa faible	Zone C2 : Aléa moyen	Zone C3 : Aléa fort	Zone C4 : aléa très fort
Zone urbanisée en secteur bâti	Bc1	Bc2a et Bc2b	RCc	RC
Zone urbanisée hors secteur bâti	Bc1	Bc2a et Bc2b	RCu	RC
Zone non urbanisée	RCu	RCu	RC	RC

CRUE TORRENTIELLE				
	Zone T1 : Aléa faible	Zone T2 : Aléa moyen	Zone T3 : Aléa fort	Zone T4 : aléa très fort
Zone urbanisée	Bt1	Bt2	RT2	RT2
Zone non urbanisée	Bt1	RT1	RT2	RT2

RUISSELLEMENT SUR PIED DE VERSANT				
	Zone V1 : Aléa faible	Zone V2 : Aléa moyen	Zone V3 : Aléa fort	Zone V4 : aléa très fort
Zone urbanisée	Bv1	Bv2	RV2	RV2
Zone non urbanisée	Bv1	RV1	RV2	RV2

CHUTE DE PIERRES ET DE BLOCS				
	Zone P1 : Aléa faible	Zone P2 : Aléa moyen	Zone P3 : Aléa fort	Zone P4 : aléa très fort
Zone urbanisée	Bp1	Bp2	RP2	RP2
Zone non urbanisée	Bp1	RP2	RP2	RP2

Le caractère urbanisé s'apprécie de façon restrictive, en fonction de la réalité physique de l'urbanisation d'une part (zonage par expansion/contraction de 50/30m à partir des bâtiments existants) et des autorisations de construire délivrées à la date de l'élaboration de la carte des aléas (juin 2023), d'autre part.

Aléas forts ou très forts :

L'aléa fort est systématiquement classé en zonage réglementaire inconstructible (sauf exception) :

- soit parce qu'il présente un péril pour la vie des personnes (glissement de type coulée de boue, crue torrentielle avec charriage violent de matériaux sur une hauteur importante, etc.),
- soit parce qu'il peut aboutir à la destruction du bâti (glissement progressif fissurant sérieusement les structures, affouillement des façades par des écoulements torrentiels pouvant menacer leur stabilité, etc.)
- soit parce qu'il s'avère nécessaire d'assurer un libre écoulement des eaux sur une cette largeur du terrain (fossé, thalweg naturel ou artificiel, lit mineur d'un cours d'eau, axe d'écoulement des ruissellements, etc.).

Aléas moyens :

L'aléa moyen est classé en zonage réglementaire construction sous conditions en zone urbanisée et en zonage réglementaire inconstructible sauf exception en zone non urbanisée.

En général, l'aléa est considéré comme inconstructible quand les dispositifs de protection individuels (étude géotechnique d'adaptation du projet sur la parcelle à bâtir, surélévation des ouvertures, etc.) sont insuffisants pour ramener l'aléa à un niveau acceptable pour le projet (faible ou nul).

En aléa moyen, pour certains nouveaux projets, il peut être demandé la réalisation dune étude spécifique en amont, afin de définir les conditions d'adaptation du projet (étude géotechnique dans le cas de l'aléa glissement de terrain par exemple). Ces études peuvent parfois dépasser le périmètre de la parcelle à bâtir, et du fait des techniques engagées (sondages géotechniques et géophysiques, relevés topographiques précis,

etc), le montant de l'étude et des travaux de protection à réaliser peut nécessiter un maître d'ouvrage de type collectif.

Même en l'absence de nécessité d'une telle étude, les zones d'aléa moyen recouvrent des phénomènes intenses où la meilleure prévention reste de ne pas construire d'aménagement vulnérable.

En zone d'aléa moyen, la constructibilité n'est donc pas systématique ; elle est par la traduction réglementaire des aléas réservée à des zones urbaines bâties.

Aléas faibles :

La notion d'aléa faible suppose qu'il n'y a pas de risques pour la vie des personnes, ni pour la pérennité des biens. La protection de ces derniers peut être techniquement assurée par des mesures spécifiques, dont la mise en œuvre relève de la responsabilité du maître d'ouvrage.

Certaines de ces prescriptions, telles que l'interdiction du rejet des eaux pluviales et usées dans le sol *(pour mémoire à Coublevie)*, peuvent cependant se traduire dans les faits par l'inconstructibilité des terrains, s'il n'y a pas de possibilités alternatives (raccordement au réseau ou rejet dans un émissaire capable de les recevoir sans aggravation des risques et dans le respect des normes sanitaires).

Enfin, la nécessité de protéger des zones d'expansion de crues, qui aient une influence marquée sur l'aléa à l'aval, peut également rendre inconstructibles les zones inondables en aléa C.

RAPPELS, DEFINITIONS ET DISPOSITIONS DIVERSES

Définition des projets

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 document applicables aux projets nouveaux :

1) une création de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle, après démolition ou non ;
2) une reconstruction (totale ou quasi-totale : coût > 50% du coût de la reconstruction à l'identique), 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 biens et activités existants** », les projets relevant des cas 4 et 5 ci-dessous. Ces projets sont soumis aux dispositions des articles du présent document applicables aux projets sur bien existant :

4) une extension, une surélévation, une transformation ou un changement de destination ou de sous-destination 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 (coût < 50% du coût de la reconstruction à l'identique) ou une réparation, après sinistre ou non.

Exceptions aux interdictions générales

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés par exception :

Ils sont admis sous réserve :
– de ne pas augmenter les risques naturels et de ne pas en créer de nouveaux, y compris ceux créés par les travaux, 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.

A. sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;

B. sous réserve que le maitre d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, , et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent ;

C. tous travaux et aménagements ayant pour objectif de 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.

D. hors zones de glissement de terrain, les réseaux souterrains et 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 m2 pour les aménagements de superficie inférieure ou égale à un hectare, augmentée de 40 m2 par hectare au-delà d'une superficie d'un hectare (soit par exemple 60 m2 d'emprise autorisée pour une superficie d'un hectare et demi) ;

E. les voies routières, ferrées, rurales, forestières, lorsque leur implantation dans une zone ou le principe général est l'interdiction est justifiée par leur fonctionnalité ;

F. les abris légers et annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m² (cumulés par unité foncière) et d'une hauteur inférieure à 3m,

G. 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 les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation forestière et agricole, et les équipements sportifs ;

H. sous réserve que le maitre d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux crées par les travaux, les projets correspondants a la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimiles » lorsque leur implantation dans une zone ou 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 ;

I. sous réserve que le maitre d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux crées par les travaux, les infrastructures (notamment les infrastructures de production ou de transport de fluides ou d'énergie, les ouvrages de dépollution, les transports aériens par câble...)

Définition et dispositions relatives aux façades exposées

De manière générale, si un doute est présent, la façade est à considérer comme étant exposée.

Elle n'est exposée que sur la hauteur de référence ; la partie de façade au-dessus de la hauteur de référence n'est plus considérée comme exposée.

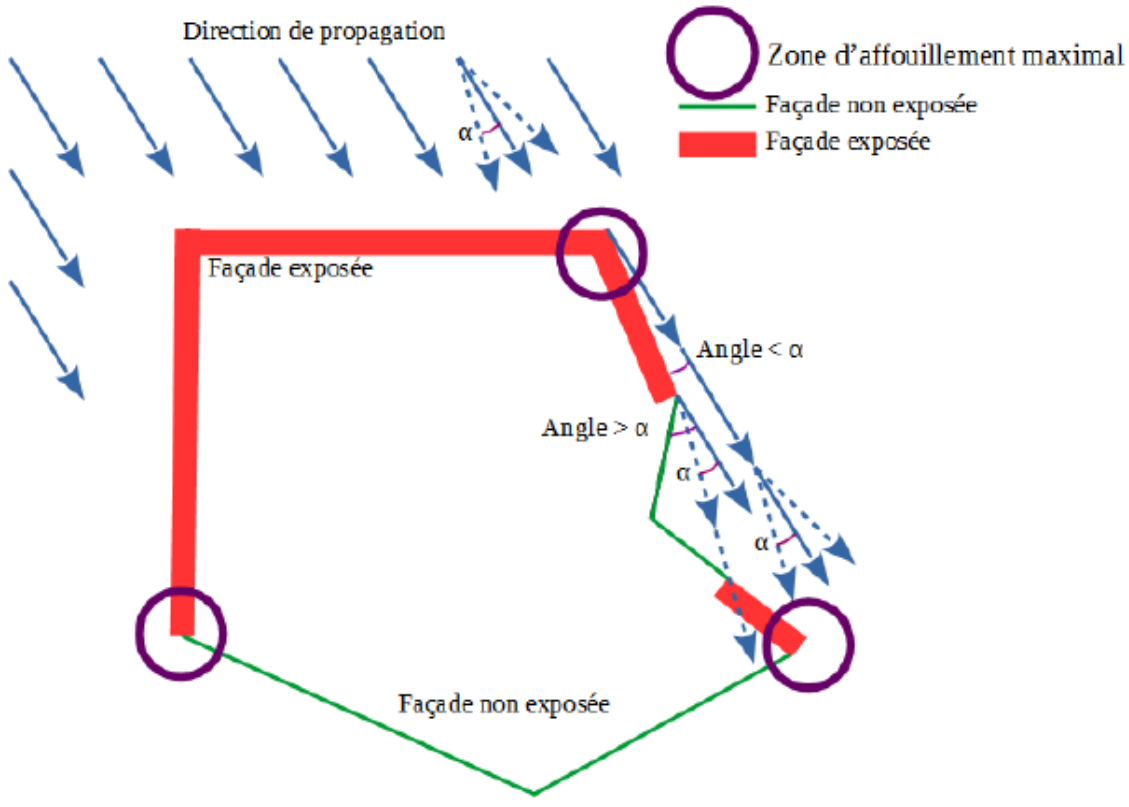
Une façade est exposée à un aléa si les matériaux en déplacement à l'occasion de sa survenue (par exemple : pour une crue : eau, transport solide, corps flottants) peuvent venir heurter la façade lors de leur propagation.

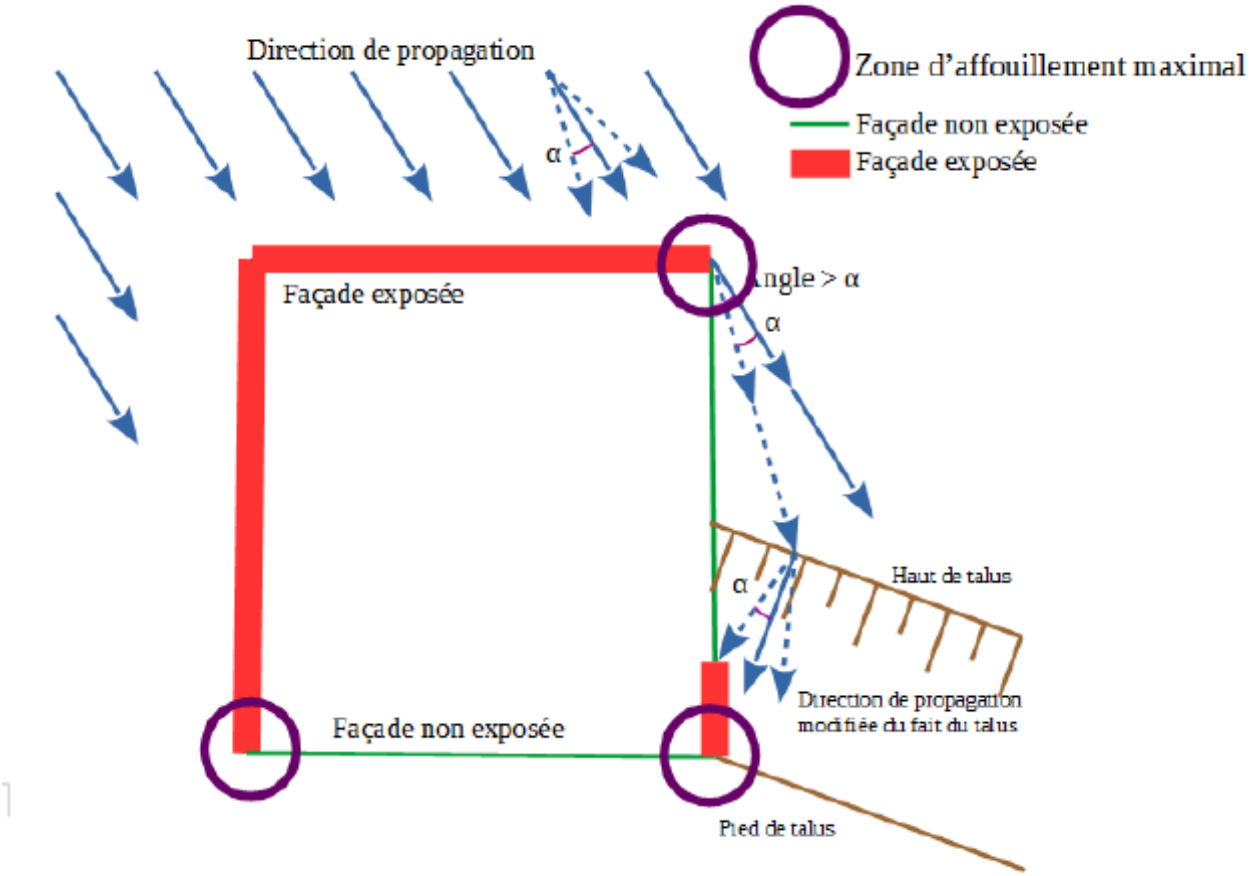
La direction générale de propagation suit la ligne de plus grande pente, qui est perpendiculaire aux lignes de niveaux.

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 α raisonnablement probable entre la direction générale et les directions pouvant être constatées. **La valeur α de la divergence est estimée de façon forfaitaire à 10° pour les phénomènes d'inondations (au sens large) sur Coublevie.**

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.





Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation pour une même nature de phénomène ; toutes sont à prendre en compte pour définir les façades exposées.

Dans le cas d'un projet, il convient pour appliquer les principes ci-dessus de considérer la situation après réalisation du projet.

Le fait qu'une façade ne soit pas exposée ne signifie pas qu'elle ne subit aucun effet de l'aléa. Par exemple, dans le cas d'une zone inondable avec une faible pente, une façade non exposée ne subira pas les pressions dues à la vitesse d'écoulement, mais l'eau pourra pénétrer par les ouvertures dont la base sera en dessous de la ligne d'eau.

Définition et dispositions relatives à 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.

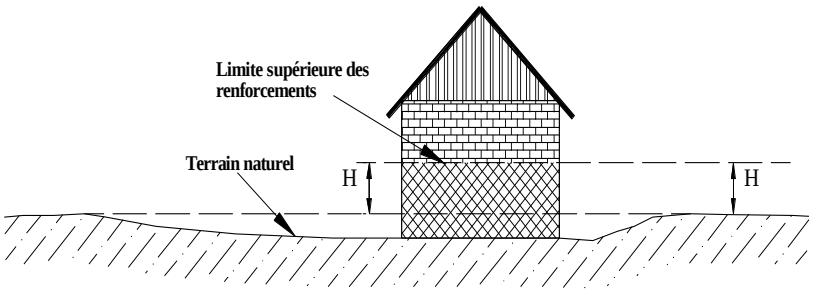
Les irrégularités locales du terrain naturel doivent être ignorées lorsqu'elles ne peuvent avoir qu'un impact négatif très marginal sur le phénomène naturel à l'origine des dispositions du règlement. C'est le cas si elles ont une superficie suffisamment faible par rapport à celle de la zone menacée par 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.

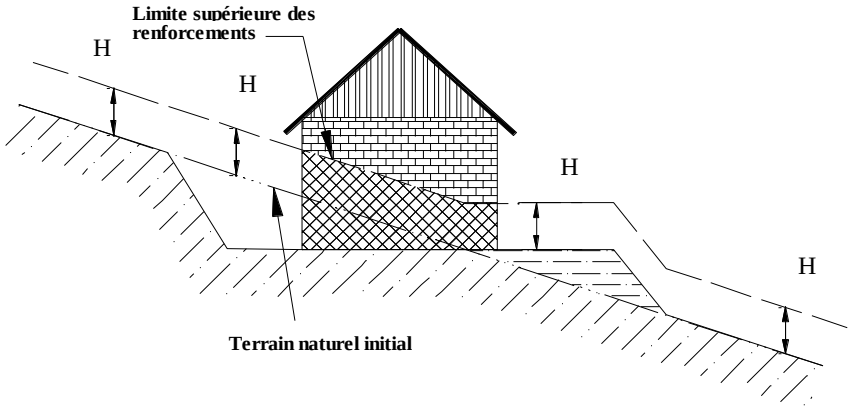
Dans les zones de pente générale très faible, en général en dessous de 1 %, le niveau d'eau atteint à un endroit donné lors d'une inondation est conditionné par celui de l'eau en aval. Aussi, un monticule réduisant marginalement la section d'écoulement ou une cuvette, qu'ils soient préexistants ou réalisés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



Pour pouvoir avoir un rôle de protection sans augmenter la hauteur à protéger, les surélévations doivent considérer le bon écoulement des matériaux sur le projet et aux alentours, en justifiant un parcours à moindres dommages éloigné des enjeux et tenant compte des caractéristiques physiques des écoulements maximaux considérés.

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.

Définition et dispositions relatives au Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI)

Définition

Dans les zones inondables (crues torrentielles T, crue rapide des rivières C, ruissellement V), un RESI est appliqué à chaque parcelle, en plus des prescriptions spécifiques concernant la surélévation du niveau habitable par exemple.

Ce RESI a pour objet d'éviter qu'une densification de l'urbanisation (bâti, voiries, talus) n'aboutisse à une concentration des écoulements et à une aggravation des risques, notamment pour les secteurs en aval.

Le RESI 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 des parcelles de l'unité foncière[6] utilisées par le projet.

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

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

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).

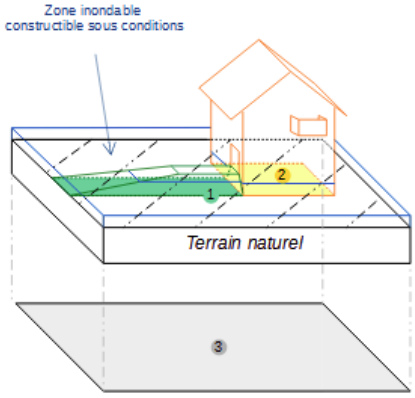
Il n'y a pas d'exception au RESI : le RESI s'applique même si le projet est soumis à autorisation loi sur l'eau et même si le projet concerne un équipement d'intérêt collectif ou général dans la mesure où leur fonctionnalité impose d'être en zone inondable.

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.

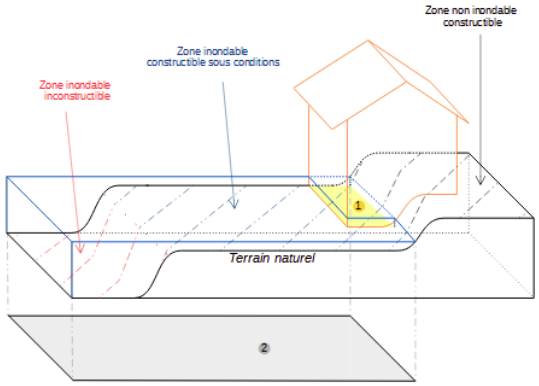
Cette règle de calcul du RESI sur l'unité foncière s'applique sur le long terme. Même en cas de division et de nouveau projet dans un deuxième temps, le RESI devra être respecté sur l'ensemble de l'unité foncière initiale avant division et devra prendre en compte l'ensemble des constructions existantes.

Les quatre exemples ci-dessous illustrent la manière de calculer le RESI dans différentes configurations.

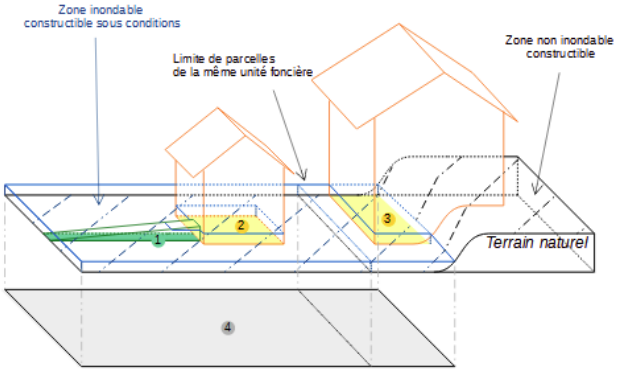
[6] Une unité foncière est « *un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision* »



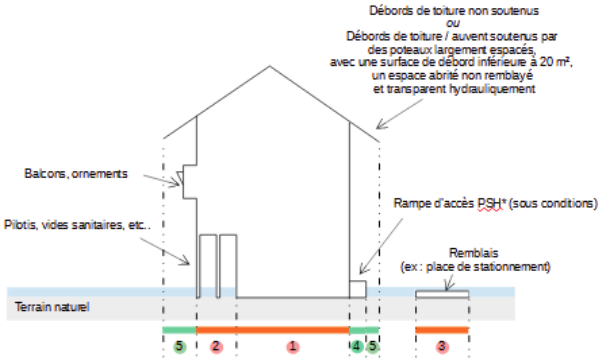
Ex 1 : toute l'*unité foncière** est en zone inondable constructible sous conditions
RESI = (1 + 2) / 3, avec
1 = emprise au sol de l'accès en remblais (hors accès PSH)
2 = emprise au sol de la construction
3 = surface de *l'unité foncière** en zone inondable



Ex 2 : l'*unité foncière**, d'une seule parcelle, est partiellement en zone inondable constructible et non constructible : RESI = (1) / (2), avec
1 = emprise au sol du projet en zone inondable
2 = surface de l'*unité foncière** en zone inondable



Ex 2 : 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



Emprise au sol d'un projet =
1 surfaces générales de la construction et surfaces des poteaux
2 + toutes les surfaces sous pilotis, quelle que soit la hauteur des pilotis
3 + exhaussements (remblais)

Ne sont pas intégrées au calcul d'emprise au sol d'un projet :

4 les dispositifs d'accès pour les personnes en situation de handicap (PSH*) (sous conditions)
5 + les débords de balcons ou de toitures non soutenus, les ornements ainsi que les débords de toiture / auvents soutenus par des poteaux largement espacés, sous réserve que la surface de leur projection soit inférieure à 20m², que les poteaux soient largement espacés et que l'espace abrité ne soit pas remblayé dans le cadre du projet et que l'espace soit transparent hydrauliquement

Dispositions générales

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) :

A.1. Projets situés en zone de risques de ruissellement sur versant

Le RESI doit être inférieur ou égal à 0,80 pour tous les projets.

A.2. Projets situés en zone de risques de crue torrentielle, crue des rivières et inondation pied de versant

Le RESI doit être inférieur ou égal à 0,50 pour tous les projets suivants :

- exploitation agricole et forestière ;
- commerce et activité de service, excepté les hébergements touristiques et hôteliers ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- les projets d'ensemble comportant des parties communes (de sous-destinations « logement » et « habitation » compris) : ces projets concernent notamment les permis 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), les opérations soumises à Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) 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 » et « hébergements touristiques et hôteliers ») (sauf cas des opérations d'ensemble précisées ci-dessus), le RESI doit être inférieur ou égal à 0,30.

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.

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 unité foncière est celui qui serait appliqué si le projet n'était pas dans une opération d'ensemble.

B. Cas des reconstructions :

B.1. Reconstructions situées en zone de risques de ruissellement sur versant

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 A1) ;
- et la valeur de RESI pré-existante.

B.2. Reconstructions situées en zone de risques de crue torrentielle et crue rapide des rivières et inondation pied de versant

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.

Définition et dispositions relatives aux Classes de vulnérabilité des constructions

Par ordre croissant de vulnérabilité :

- classe 1 : sous-destinations exploitation agricole, exploitation forestière, entrepôt (hors logements rattachés à ces sous-destinations) ;
- classe 2 : sous-destinations commerce de gros, industrie, bureau, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (hors logements rattachés à ces sous-destinations) ;
- classe 3 (voir nota ci-dessous) : sous-destinations logement (hors résidences démontables au sens de l'article L151-13 du code l'urbanisme, chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme et meublés de tourisme au sens de l'article 261-D du code des impôts), artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services avec l'accueil d'une clientèle, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, centre de congrès et d'exposition, autres équipements recevant du public (hors aires d'accueil des gens du voyage), logements rattachés à des sous-destinations des classes 1 et 2 ;
- classe 4 (*voir nota ci-dessous, les ERP du 1er groupe et les ERP de types J, O, U et R sont de classe 4*) : sous-destinations hébergement, hébergement hôtelier et touristique, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, résidences démontables au sens de l'article L151-13 du code l'urbanisme, chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme et meublés de tourisme au sens de l'article 261-D du code des impôts, aires d'accueil de gens du voyage.

Nota : pour un bien dont la nature est citée en classe 3, passage en classe 4 :

– si sa population correspond à celle conduisant pour un ERP à le classer dans le 1er groupe de leur classification,

– ou s'il constitue un ERP avec hébergement,

– ou s'il constitue un établissement ou un ERP accueillant un public particulièrement vulnérable par sa nature (par exemple : crèches, écoles, maisons de retraite, hôpitaux) ou d'évacuation difficile du fait de sa nature ou de la grande capacité d'accueil (par exemple : prisons, centre des congrès).

À noter que dans le cas des projets ne modifiant pas les surfaces de plancher, la vulnérabilité évolue dans le même sens que les classes de vulnérabilité.

FICHES DE PRESCRIPTIONS SPECIALES PAR ALEA

Une fiche réglementaire est identifiée par deux lettres, suivies éventuellement d'un chiffre et d'une lettre (par exemple : RC, Bg1a).

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 éventuel, 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, 3 à de l'aléa fort, 4 à de l'aléa très fort ou aux bandes de précaution à l'arrière immédiat des digues.

La lettre finale éventuelle indique des nuances particulières au sein de ce niveau d'aléa, le cas échéant.

Fiche RT2 = Aléa très fort T4 et aléa fort T3 de crue torrentielle, en zone urbanisée et hors zone urbanisée

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :

Le principe général applicable dans ces zones est l'interdiction.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX

Interdictions

Sont interdits dans cette zone tous les nouveaux projets, à l'exception des projets énoncés dans les paragraphes suivants « autorisations sans prescription » et « autorisations avec prescription ».

Autorisations sans prescriptions

➢ Sont autorisés sans prescriptions dans cette zone les nouveaux projets suivants :

- 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 a ce cours d'eau, approvisionnement en eau, maitrise 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 a la sécurité civile ;
- 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.

Autorisations avec prescriptions

➢ Les projets nouveaux, listés ci-après, sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives 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 maitre 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 maitre d'ouvrage;
- le projet nouveau doit être entièrement positionne 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 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 ;
- les produits dangereux et polluants doivent être stockes au-dessus de la hauteur de référence ;
- tous les produits, matériels, matériaux, récoltes, mobilier, cuves, réservoirs, citernes et équipements extérieurs des espaces publics ou prives, doivent être :

- soit placés au-dessus de la hauteur de référence selon un dispositif dimensionné pour résister à l'aléa,
- soit faire l'objet d'un dispositif permettant leur déplacement rapide hors de portée des eaux lors des crues,
- soit arrimés et protégés de manière à ne pas être entrainés par les crues, à ne pas polluer les eaux et à ne pas subir de dégradations

- le projet, cumulé aux biens et activités existants, doit respecter l'application d'un RESI défini au paragraphe « Définition et dispositions relatives au Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) » du présent règlement.

➢ Sont autorisés avec prescriptions particulières dans cette zone les nouveaux projets suivants :

La création de carrières ou de gravières.

- ✓ l'implantation du projet en zone d'aléa doit être rendue nécessaire par sa fonctionnalité ;
- ✓ une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation dans une zone moins exposée ;
- ✓ le projet ne doit pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- ✓ une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée ;
- ✓ le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, protections ...), y compris pendant la phase de travaux. Ce travail d'adaptation doit être défini par un intervenant compètent 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 adapte 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.

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

A conditions cumulatives que :

- ✓ une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation dans une zone moins exposée ;
- ✓ le projet doit être adapte pour résister a l'alea (en particulier au phénomène d'érosion), y compris pendant la phase de travaux, et le maitre d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestation.

Les créations et reconstructions d'infrastructures (de transport, de transport de fluides, de production d'énergie, ouvrages de dépollution...) et les équipements techniques ouvrages techniques et ouvrages de raccordement qui s'y rattachent.
A conditions cumulatives que :

- ✓ une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée

- ✓ le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, protections ...), y compris pendant la phase de travaux. Ce travail d'adaptation doit être défini par un intervenant compètent 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 ;
- ✓ en particulier, pour les voies de circulation, l'étude doit apporter les solutions pour assurer la sécurité des usagers (alerte, fermeture) ;
- ✓ 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 maitre 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 ;
- ✓ les matériaux employés sous la hauteur 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 capillarite.

La création de clôtures, murets et éléments similaires

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit transparent hydrauliquement
- ✓ le projet ne fasse pas l'objet ni de remblai, ni de fondations faisant saillie au-dessus du terrain naturel avant travaux.

La reconstruction d'un mur ou éléments similaires à l'identique est admise si le projet n'aggrave pas le risque et n'en provoque pas de nouveaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS :

Interdictions

Sont interdits, sauf ceux autorisés ci-après, tous les projets sur les biens et activités existants.

Autorisations sans prescriptions

Sans objet

Autorisations avec prescriptions

- ➢ Les projets sur les biens et activités existants, listés ci-après, sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives 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 maitre 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 maitre d'ouvrage;

- le projet doit être entièrement positionne 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 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 ;
- tous les nouveaux produits, matériels, matériaux, récoltes, mobilier et équipements extérieurs des espaces publics ou prives, doivent être :
    - soit placés au-dessus de la hauteur de référence,
    - soit déplacés hors de portée des eaux lors des crues,
    - soit arrimes de manière à ne pas être entrainés par les crues et stockes de manière à ne pas polluer les eaux ni subir de dégradations. Il en est ainsi de toutes cuves, réservoirs et citernes.
- le projet ne doit pas conduire à la réalisation de logements supplémentaires ;
- le projet ne doit pas conduire à une augmentation de la population exposée ;
- le projet, cumulé aux biens et activités existants, doit respecter l'application d'un RESI défini au paragraphe « Définition et dispositions relatives au Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) » du présent règlement.

➢ Sont autorisés avec prescriptions particulières dans cette zone les projets sur bien et activités existants suivants :

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.

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).

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.).

Les projets sur existant relatifs a de la **récupération d'énergie localisée sur des bâtiments** (ex : panneaux solaires sur le toit d'une construction existante).

Les **bâtiments particulièrement vulnérables** (ERP du 1er groupe et ERP du 2e groupe de types J, O, U et R, établissements de gestion de crise, établissements pénitentiaires) doivent faire l'objet d'une étude de danger définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers, tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou dans leurs annexes.

Les **extensions et modifications de projets autorisés par le règlement pour les projets nouveaux**, sous réserve de remplir les mêmes conditions règlementaires.

Fiche RT1 = Aléa moyen T2 de crue torrentielle, hors zone urbanisée

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :

Le principe général applicable dans ces zones est l'interdiction.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX

Interdictions

Sont interdits dans cette zone tous les nouveaux projets, à l'exception des projets énoncés dans les paragraphes suivants « autorisations sans prescription » et « autorisations avec prescription ».

Autorisations sans prescriptions

➢ Sont autorisés sans prescriptions dans cette zone les nouveaux projets suivants :

- 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 a ce cours d'eau, approvisionnement en eau, maitrise 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 a la sécurité civile ;
- 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.

Autorisations avec prescriptions

➢ Les projets nouveaux, listés ci-après, sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives 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 maitre 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 maitre 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 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 ;
- les produits dangereux et polluants doivent être stockes au-dessus de la hauteur de référence ;
- tous les produits, matériels, matériaux, récoltes, mobilier, cuves, réservoirs, citernes et équipements extérieurs des espaces publics ou prives, doivent être :
    - soit places au-dessus de la hauteur de référence selon un dispositif dimensionne pour résister à l'aléa,

- soit déplacés rapidement hors de portée des eaux lors des crues,
- soit arrimés et protégés de manière à ne pas être entraines par les crues et stockés de manière à ne pas polluer les eaux, ni subir de dégradations (il en est ainsi de toutes cuves, réservoirs et citernes).

- le projet, cumulé aux biens et activités existants, doit respecter l'application d'un RESI défini au paragraphe « Définition et dispositions relatives au Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) » du présent règlement.

➢ Sont autorisés avec prescriptions particulières dans cette zone les nouveaux projets suivants :

La création de carrières ou de gravières.

- ✓ l'implantation du projet en zone d'aléa doit être rendue nécessaire par sa fonctionnalité ;
- ✓ une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation dans une zone moins exposée ;
- ✓ le projet ne doit pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- ✓ une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée ;
- ✓ le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, protections ...), y compris pendant la phase de travaux. Ce travail d'adaptation doit être défini par un intervenant compètent 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 adapte 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

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).

A conditions cumulatives que :

- ✓ une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation dans une zone moins exposée ;
- ✓ le projet soit conçu de manière à pouvoir assurer, même en phase travaux, un retour à la normale rapide en cas de survenue de l'aléa de référence. Le maitre d'ouvrage doit en apporter la garantie sous forme d'attestation.

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.

A conditions cumulatives que :

- ✓ une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée

- ✓ le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, protections ...), y compris pendant la phase de travaux. Ce travail d'adaptation doit être défini par un intervenant compètent 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 ;
- ✓ en particulier, pour les voies de circulation, l'étude doit apporter les solutions pour assurer la sécurité des usagers (alerte, fermeture) ;
- ✓ 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 maitre d'ouvrage doit en apporter la garantie sous forme d'attestation ;
- ✓ les nouvelles constructions et les nouveaux ouvrages ainsi que leurs fondations respectives devront être dimensionnes (profondeur, renforcement…) de manière à résister aux écoulements (forces dynamiques et statiques) engendres par la crue de référence et être préservées de ses conséquences en termes d'affouillements, tassements ou érosions localisés.
- ✓ le projet ne doit pas faire obstacle hydrauliquement en réduisant la section d'écoulement ;
- ✓ les matériaux employés sous la hauteur de référence doivent résister aux dégradations par immersion et éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité.

La création de clôtures, murets et éléments similaires

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit transparent hydrauliquement
- ✓ le projet ne fasse pas l'objet ni de remblai, ni de fondations faisant saillie au-dessus du terrain naturel avant travaux.

La reconstruction d'un mur ou éléments similaires à l'identique est admise si le projet n'aggrave pas le risque et n'en provoque pas de nouveaux.

Les terrasses, les piscines enterrées et de bassins et les abris légers

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit lié à une habitation existante ;
- ✓ le projet soit 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 compètent 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 ;
- ✓ les formes architecturales et l'orientation des bâtiments doivent être définies de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- ✓ le projet soit de superficie cumulée inférieure ou égale à 20 m^2 par unité foncière ;
- ✓ le projet ne fasse pas l'objet d'occupation humaine permanente.

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

A conditions cumulatives que :

- ✓ l'implantation du projet en zone d'alea doit être rendue nécessaire par sa fonctionnalité ;
- ✓ une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation 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. 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 faire obstacle hydrauliquement en réduisant la section d'écoulement ;
- ✓ le projet de bâtiments doit avoir une superficie cumulée inferieure ou égale à 20 m2 ;
- ✓ le projet ne doit pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- ✓ 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) ;
- ✓ les nouvelles constructions et les nouveaux ouvrages ainsi que leurs fondations respectives devront être dimensionnes (profondeur, renforcement…) de manière à résister aux écoulements (forces dynamiques et statiques) engendres par la crue de référence et être préservées de ses conséquences en termes d'affouillements, tassements ou érosions localisés.

Les créations et reconstructions de projets relevant de la sous-destination "**locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimiles**" de la destination "**équipements d'intérêt collectif et services publics**", dont la présence en zone d'alea est nécessaire à leur fonctionnement (dont les stations d'épuration).

A conditions cumulatives que :

- ✓ l'implantation du projet en zone d'aléa doit être rendue nécessaire par sa fonctionnalité
- ✓ le projet doit se rattacher à des éléments déjà présents sur la zone ;
- ✓ 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 adapte 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 compètent 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 faire l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- ✓ le premier plancher utilisable et les nouvelles ouvertures doivent être surélevés de la hauteur de référence par rapport au terrain naturel (TN +1,20m).
- ✓ les accès, parois vitrées et ouvertures des constructions doivent être situés sur une façade non exposée,

- ✓ les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m^2 doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge,
- ✓ le projet doit être conçu et orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements,
- ✓ les réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, a l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence,
- ✓ les nouvelles constructions et les nouveaux ouvrages ainsi que leurs fondations respectives devront être dimensionnés (profondeur, renforcement…) de manière à résister aux écoulements (forces dynamiques et statiques) engendres par la crue de référence et être préservées de ses conséquences en termes d'affouillements, tassements ou érosions localisés,
- ✓ les matériaux employés sous la hauteur 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,
- ✓ les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues.

Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière

A conditions cumulatives que :

- ✓ l'implantation du projet en zone d'aléa doit être rendue nécessaire par sa fonctionnalité ;
- ✓ une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée ;
- ✓ le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, protections ...), y compris pendant la phase de travaux. Ce travail d'adaptation doit être défini par un intervenant compètent 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 faire l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- ✓ le projet ne doit pas faire obstacle hydrauliquement en réduisant la section d'écoulement ;
- ✓ 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 comprendre de logements ;
- ✓ le premier plancher utilisable et les nouvelles ouvertures doivent être surélevés de la hauteur de référence par rapport au terrain naturel (TN +1,20m) ;
- ✓ les accès, parois vitrées et ouvertures des constructions doivent être situés sur une façade non exposée,
- ✓ les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40m² doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge
- ✓ le projet doit être conçu et orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- ✓ les ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement et doivent être situées au-dessus de la hauteur de référence ;
- ✓ les nouvelles constructions et les nouveaux ouvrages ainsi que leurs fondations respectives devront être dimensionnés (profondeur, renforcement…) de manière à résister aux

écoulements (forces dynamiques et statiques) engendres par la crue de référence et être préservées de ses conséquences en termes d'affouillements, tassements ou érosions localisés,
- ✓ les matériaux employés sous la hauteur 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,
- ✓ les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;

Les **reconstructions, remises en état, réhabilitations et restaurations**, totales ou quasi-totales, de constructions, annexes et exploitations, après démolition d'un bâtiment existant :

A conditions cumulatives que :

- ✓ la vulnérabilité doit être inférieure ou égale à celle du projet préexistant ;
- ✓ le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées, notamment sous la hauteur de référence (TN+1,2m) ;
- ✓ le premier niveau de plancher habitable reconstruit doit être situé au-dessus de la hauteur de référence (TN+1,2m) ;
- ✓ le projet ne doit pas conduire à la réalisation de logements supplémentaires ;
- ✓ les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m2 doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;
- ✓ les accès, parois vitrées et ouvertures des constructions doivent être situés sur une façade non exposée, sauf en cas d'impossibilité justifiée ;
- ✓ l'augmentation de la surface de plancher doit être limitée a 20 m2 par rapport à la situation lors de l'élaboration du présent document ;
- ✓ les matériaux employés sous la hauteur de référence doivent résister aux dégradations par immersion et éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité ;
- ✓ les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;
- ✓ les nouvelles constructions et les nouveaux ouvrages ainsi que leurs fondations respectives devront être dimensionnés (profondeur, renforcement…) de manière à résister aux écoulements (forces dynamiques et statiques) engendres par la crue de référence et être préservées de ses conséquences en termes d'affouillements, tassements ou érosions localisés,
- ✓ les matériaux employés sous la hauteur 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,
- ✓ les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS :

Interdictions

Sont interdits, sauf ceux autorisés ci-après, tous les projets sur les biens et activités existants.

Autorisations sans prescriptions

Sans objet

Autorisations avec prescriptions

- Les projets sur les biens et activités existants, listés ci-après, sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives 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 maitre 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 demandes (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 maitre d'ouvrage ;
  - le projet doit être entièrement positionne 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 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 ;
  - tous les nouveaux produits, matériels, matériaux, récoltes, mobilier et équipements extérieurs des espaces publics ou privés, doivent être :
    - soit placés au-dessus de la hauteur de référence,
    - soit déplacés rapidement hors de portée des eaux lors des crues,
    - soit arrimés et protégés de manière à ne pas être entrainés par les crues et stockés de manière à ne pas polluer les eaux, ni subir de dégradations (il en est ainsi de toutes cuves, réservoirs et citernes).
  - le projet ne doit pas conduire à la réalisation de logements supplémentaires ;
  - le projet ne doit pas conduire à une augmentation de la population exposée ;
  - le projet, cumulé aux biens et activités existants, doit respecter l'application d'un RESI défini au paragraphe « Définition et dispositions relatives au Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) » du présent règlement.

- Sont autorisés avec prescriptions particulières dans cette zone les projets sur bien et activités existants suivants :

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.

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).

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.).

Les projets sur existant relatifs a de la **récupération d'énergie localisée sur des bâtiments** (ex : panneaux solaires sur le toit d'une construction existante).

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

A conditions cumulatives que :

- ✓ les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40m² doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge

En l'absence d'étage au-dessus de la hauteur de référence (TN+1,2m), la **création d'une zone refuge** au-dessus de cette cote, ou l'extension verticale des bâtiments au-dessus de la hauteur de référence, sauf pour les bâtiments particulièrement vulnérables (ERP du 1er groupe et ERP du 2e groupe de types J, O, U et R, établissements de gestion de crise, établissements pénitentiaires).

La vulnérabilité doit être inférieure ou égale à celle du projet pré-existant.

Le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées, notamment sous la hauteur de référence (TN+1,2m).

La reconstruction partielle (coût < 50% du coût de la reconstruction à l'identique) d'un bâtiment existant après sinistre lie ou non à l'aléa a l'origine de la règlementation de la zone, ainsi que les reconstructions partielles après démolitions.
A conditions cumulatives que :

- ✓ La vulnérabilité doit être inférieure ou égale à celle du projet pré-existant ;
- ✓ Le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées, notamment sous la hauteur de référence (TN+2m) ;
- ✓ Le premier niveau de plancher habitable reconstruit doit être situé au-dessus de la hauteur de référence (TN+2m) ;
- ✓ les surfaces de plancher du projet 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 inferieure ;
- ✓ le projet doit être orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- ✓ le projet doit avoir une emprise au sol en zone règlementée inférieure ou égale à celle du projet pré-existant ;
- ✓ les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m2 doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;
- ✓ les accès, parois vitrées et ouvertures des constructions doivent être situés sur une façade non exposée, sauf en cas d'impossibilité justifiée ;
- ✓ l'augmentation de la surface de plancher doit être limitée a 20 m2 par rapport à la situation lors de l'élaboration du présent document ;

- ✓ les matériaux employés sous la hauteur de référence doivent résister aux dégradations par immersion et éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité ;
- ✓ les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;
- ✓ les nouvelles constructions et les nouveaux ouvrages ainsi que leurs fondations respectives devront être dimensionnés (profondeur, renforcement…) de manière à résister aux écoulements (forces dynamiques et statiques) engendres par la crue de référence et être préservées de ses conséquences en termes d'affouillements, tassements ou érosions localisés,
- ✓ les matériaux employés sous la hauteur 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,
- ✓ les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues.

Les **bâtiments particulièrement vulnérables** (ERP du 1er groupe et ERP du 2e groupe de types J, O, U et R, établissements de gestion de crise, établissements pénitentiaires) doivent faire l'objet d'une étude de danger définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers, tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou dans leurs annexes.

Les **extensions et modifications de projets autorisés par le règlement pour les projets nouveaux**, sous réserve de remplir les mêmes conditions règlementaires.

Fiche Bt2 = Aléa moyen T2 de crues torrentielles, en zone urbanisée

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX

Interdictions

➢ Sont interdits dans cette zone les nouveaux projets suivants :

- les créations et reconstructions des bâtiments particulièrement vulnérables (ERP du 1er groupe et ERP du 2e groupe de types J, O, U et R, établissements de gestion de crise, établissements pénitentiaires).
- les aires d'accueil des gens du voyage, les campings et caravanings.
- 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.
- les exhaussements et remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorises 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 considères comme strictement nécessaires),
- les murs, murets, clôtures et éléments similaires ayant un impact hydraulique négatif, en particulier sur la section d'écoulement,
- le stockage, à l'extérieur ou dans des bâtiments non dimensionnés pour résister à l'aléa de référence, de produits polluants ou de produits dangereux.

Autorisations sans prescriptions

➢ Sont autorisés sans prescriptions dans cette zone les nouveaux projets suivants :

- 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 a ce cours d'eau, approvisionnement en eau, maitrise 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.
- 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.

Autorisations avec prescriptions

➢ Tous les projets nouveaux sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives 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 maitre 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 demandes (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 maitre 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 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.
- les produits dangereux et polluants doivent être stockés au-dessus de la hauteur de référence ;
- tous les nouveaux produits, matériels, matériaux, récoltes, mobilier et équipements extérieurs des espaces publics ou prives, doivent être :
  - soit places au-dessus de la hauteur de référence,
  - soit déplacés rapidement hors de portée des eaux lors des crues,
  - soit arrimes et protégés de manière à ne pas être entraines par les crues et stockés de manière à ne pas polluer les eaux, ni subir de dégradations (il en est ainsi de toutes cuves, réservoirs et citernes).
  - le projet, cumulé aux biens et activités existants, doit respecter l'application d'un RESI défini au paragraphe « Définition et dispositions relatives au Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) » du présent règlement.

➢ <u>Sont autorisés avec prescriptions particulières dans cette zone les nouveaux projets suivants :</u>

La création de surface de plancher à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- ✓ Le premier niveau de plancher habitable et les ouvertures doivent être au-dessus de la hauteur de référence (TN+1m20 en zone T2). Les ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement ;
- ✓ Le projet doit être conçu et orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- ✓ les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40m² doivent comprendre une solution d'évacuation au-dessus de la hauteur de référence (TN+1m20 en zone T2) (aménagement d'une sortie par la toiture, balcon ou terrasse, escalier extérieur...) ;
- ✓ les exhaussements et affouillements admis pour le projet ne doivent pas aggraver les risques au droit des enjeux limitrophes (concentration des écoulements, modification des directions générales d'écoulement , notamment) ;
- ✓ les accès, parois vitrées et ouvertures des constructions doivent être situés sur une façade non exposée ;
- ✓ les matériaux employés sous la hauteur de référence (TN+1m20 en zone T2) seront choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarite ;
- ✓ les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;
- ✓ le projet soit adapté à l'aléa et garantisse 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 maitre d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestations.

La création de clôtures, murets et éléments similaires

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit transparent hydrauliquement ;
- ✓ le projet ne fasse pas l'objet ni de remblai, ni de fondations faisant saillie au-dessus du terrain naturel avant et après travaux.

La reconstruction d'un mur ou éléments similaires à l'identique est admise si le projet n'aggrave pas le risque et n'en provoque pas de nouveaux.

La création de :

- abris légers ;
- piscines et de bassins non couverts ;
- terrasses.

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit lié à une habitation existante,
- ✓ le projet ne fasse pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- ✓ le projet soit de superficie cumulée inférieure ou égale à 20 m^2 par unité foncière ;
- ✓ le projet doit être conçu et oriente de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.

La création de :

- structures légères à sous-destination d'exploitation agricole ;
- hangars ouverts à sous-destination d'exploitation agricole ;
- les constructions de hauteur inférieure à 3 mètres par rapport au terrain naturel, d'emprise au sol inférieure à 5 m² et ne contenant pas d'équipements stratégiques.

A conditions cumulatives que :

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

La création d'aires de stationnement

A conditions cumulatives que :

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

La création de sous-sols dédiés à des surfaces non-habitables : caves et parkings de bâtiments collectifs exclusivement

A conditions cumulatives que :

- ✓ la cote d'accès au sous-sol doit être située à 1,4 m au-dessus du terrain naturel de manière à ce que le sous-sol ne puisse pas être inondé ;
- ✓ les accès aux sous-sol doivent être situés sur une façade non exposée,
- ✓ les constructions et parties de construction situées sous la cote ou hauteur de référence soient cuvelées.

La création d'aménagements nouveaux d'espaces extérieurs liés à l'activité culturelle, touristique, sportive (terrains de sport) et de loisirs (parcs, aires de jeux, espaces verts…) et bâtiments sanitaires strictement nécessaires à leur utilisation.

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet de bâtiments ne fasse pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- ✓ le projet de bâtiments soit d'une superficie cumulée inférieure ou égale à 20 m2 ;
- ✓ le projet ne doit pas faire obstacle hydrauliquement en réduisant la section d'écoulement ;
- ✓ le projet doit être adapté à l'aléa, y compris pendant la phase de travaux, et le maitre d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestation ;
- ✓ 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…) ;
- ✓ les nouvelles constructions et les nouveaux ouvrages ainsi que leurs fondations respectives devront être dimensionnés (profondeur, renforcement…) de manière à résister aux écoulements (forces dynamiques et statiques) engendrés par la crue de référence.

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

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet doit être adapte pour résister a l'aléa (en particulier au phénomène d'érosion), y compris pendant la phase de travaux, et le maitre d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestation.

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.

A conditions cumulatives que :

- ✓ une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée
- ✓ le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, protections ...), y compris pendant la phase de travaux. Ce travail d'adaptation doit être défini par un intervenant compètent 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 ;
- ✓ en particulier, pour les voies de circulation, l'étude doit apporter les solutions pour assurer la sécurité des usagers (alerte, fermeture) ;

- ✓ 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 maitre d'ouvrage doit en apporter la garantie sous forme d'attestation ;
- ✓ le projet ne doit pas faire obstacle hydrauliquement en réduisant la section d'écoulement ;
- ✓ les matériaux employés sous la hauteur de référence doivent résister aux dégradations par immersion et éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS :

Interdictions

Sont interdits dans cette zone les projets sur les biens et activités existants suivants :

- les aires d'accueil des gens du voyage, les campings et caravanings ;
- 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;
- les exhaussements et remblais autres que ceux strictement nécessaires a la mise en œuvre d'aménagements autorises 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 considères comme strictement nécessaires).

Autorisations sans prescriptions

Sans objet

Autorisations avec prescriptions

➢ Tous les projets sur les biens et activités existants sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives 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 maitre 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 demandes (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 maitre d'ouvrage;
- le projet doit être entièrement positionne 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 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 ;
- les produits dangereux et polluants doivent être stockes au-dessus de la hauteur de référence ;
- tous les nouveaux produits, matériels, matériaux, récoltes, mobilier et équipements extérieurs des espaces publics ou prives, doivent être :
  - soit placés au-dessus de la hauteur de référence,
  - soit déplacés rapidement hors de portée des eaux lors des crues,
  - soit arrimes et protégés de manière à ne pas être entrainés par les crues et stockés de manière à ne pas polluer les eaux, ni subir de dégradations (il en est ainsi de toutes cuves, réservoirs et citernes).

- Les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.) et installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence (TN+1m20 en zone T2). Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette hauteur ;
- le projet, cumulé aux biens et activités existants, doit respecter l'application d'un RESI défini au paragraphe « Définition et dispositions relatives au Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) » du présent règlement.

➢ Sont autorisés avec prescriptions particulières dans cette zone les projets sur bien et activités existants suivants :

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.
A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet ne doit pas conduire à la réalisation de logements supplémentaires ;
- ✓ le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées. Le maitre d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestation.

Les projets sur existant relatifs à l'entretien, la maintenance, la modification de l'aspect extérieur et la gestion courante des 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) **et 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).
A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet ne doit pas conduire à la réalisation de logements supplémentaires ;
- ✓ le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées. Le maitre d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestation.

Les **bâtiments particulièrement vulnérables** (ERP du 1er groupe et ERP du 2e groupe de types J, O, U et R, établissements de gestion de crise, établissements pénitentiaires) doivent faire l'objet d'une étude de danger définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers, tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou dans leurs annexes.

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet ne doit pas conduire à la réalisation de logements supplémentaires ;
- ✓ le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées. Le maitre d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestation.

Les projets sur existant relatifs a de la **récupération d'énergie localisée sur des bâtiments** (ex : panneaux solaires sur le toit d'une construction existante…)
A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet ne doit pas conduire à la réalisation de logements supplémentaires ;
- ✓ le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées. Le maitre d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestation.

Les **extensions et modifications de projets autorisés par le règlement pour les projets nouveaux**, sous réserve de remplir les mêmes conditions règlementaires.

Fiche Bt1 = Aléa faible T1 de crues torrentielles, en zones urbanisées et hors zones urbanisées

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX

Interdictions

➢ Sont interdits dans cette zone les nouveaux projets suivants :

- les bâtiments particulièrement vulnérables (ERP du 1er groupe et ERP du 2e groupe de types J, O, U et R, établissements de gestion de crise, établissements pénitentiaires).
- les aires d'accueil des gens du voyage, les campings et caravanings.
- 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.
- les exhaussements et remblais autres que ceux strictement nécessaires a la mise en œuvre d'aménagements autorises 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 considères comme strictement nécessaires),
- les murs, murets, clôtures et éléments similaires ayant un impact hydraulique négatif, en particulier sur la section d'écoulement,
- le stockage, à l'extérieur ou dans des bâtiments non dimensionnés pour résister à l'aléa de référence, de produits polluants ou de produits dangereux.

Autorisations sans prescriptions

➢ Sont autorisés sans prescriptions dans cette zone les nouveaux projets suivants :

- 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 a ce cours d'eau, approvisionnement en eau, maitrise 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.
- 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.

Autorisations avec prescriptions

➢ Tous les projets nouveaux sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives 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 maitre 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 demandes (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 maitre d'ouvrage.
- le projet nouveau doit être entièrement positionne 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 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.
- Les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.) et installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence TN+60cm. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette hauteur.
- le projet, cumulé aux biens et activités existants, doit respecter l'application d'un RESI défini au paragraphe « Définition et dispositions relatives au Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) » du présent règlement.

➢ Sont autorisés avec prescriptions particulières dans cette zone les nouveaux projets suivants :

La création de surface de plancher à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- ✓ Le premier niveau de plancher habitable et les ouvertures doivent être au-dessus de la hauteur de référence TN+60cm.
- ✓ Les ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement.
- ✓ Le projet doit être conçu et oriente de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.
- ✓ les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40m² doivent comprendre une solution d'évacuation au-dessus de la hauteur de référence TN+60cm (aménagement d'une sortie par la toiture, balcon ou terrasse, escalier extérieur...).
- ✓ les exhaussements et affouillements admis pour le projet ne doivent pas aggraver les risques au droit des enjeux limitrophes (concentration des écoulements, notamment) ;

La création de :

- structures légères à sous-destination d'exploitation agricole ;
- hangars ouverts à sous-destination d'exploitation agricole ;

A conditions cumulatives que :

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

La création de :

- abris légers ;
- piscines et de bassins non couverts ;
- terrasses.

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit lié à une habitation existante,
- ✓ le projet soit orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements,
- ✓ le projet soit adapté à l'aléa et garantisse 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 maitre d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestations.

La création d'aires de stationnement

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet, cumulé aux biens et activités existants, doit respecter l'application d'un RESI défini au paragraphe « Définition et dispositions relatives au Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) » du présent règlement.
- ✓ des dispositifs soient mis en place pour empêcher les véhicules d'être emportés hors de l'aire de stationnement en cas d'inondation ;
- ✓ les utilisateurs soient informés du risque d'inondation par une signalisation claire et visible.

La création de sous-sols dédiés à des surfaces non-habitables : caves et parkings de bâtiments collectifs exclusivement

A conditions cumulatives que :

- ✓ la cote d'accès au sous-sol soit située au-dessus de la hauteur de référence TN+80cm de manière à ce que le sous-sol ne puisse pas être inondé ;
- ✓ les accès aux sous-sol doivent être situés sur une façade non exposée,
- ✓ les constructions et parties de construction situées sous la cote ou hauteur de référence soient cuvelées.

La création de clôtures, murets et éléments similaires

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit transparent hydrauliquement ;
- ✓ le projet ne fasse pas l'objet ni de remblai, ni de fondations faisant saillie au-dessus du terrain naturel avant travaux.

La reconstruction d'un mur ou éléments similaires à l'identique est admise si le projet n'aggrave pas le risque et n'en provoque pas de nouveaux.

La création d'aménagements nouveaux d'espaces extérieurs liés à l'activité culturelle, touristique, sportive (terrains de sport) et de loisirs (parcs, aires de jeux, espaces verts…) et bâtiments sanitaires strictement nécessaires à leur utilisation.

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet de bâtiments ne fasse pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- ✓ le projet de bâtiments soit d'une superficie cumulée inférieure ou égale à 20 m2 ;
- ✓ le projet ne doit pas faire obstacle hydrauliquement en réduisant la section d'écoulement
- ✓ le projet doit être adapté à l'aléa, y compris pendant la phase de travaux, et le maitre d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestation ;

- ✓ 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…) ;
- ✓ les nouvelles constructions et les nouveaux ouvrages ainsi que leurs fondations respectives devront être dimensionnés (profondeur, renforcement…) de manière à résister aux écoulements (forces dynamiques et statiques) engendrés par la crue de référence.

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

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet doit être adapte pour résister a l'aléa (en particulier au phénomène d'érosion), y compris pendant la phase de travaux, et le maitre d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestation.

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.

A conditions cumulatives que :

- ✓ une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée
- ✓ le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, protections ...), y compris pendant la phase de travaux. Ce travail d'adaptation doit être défini par un intervenant compètent 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 ;
- ✓ en particulier, pour les voies de circulation, l'étude doit apporter les solutions pour assurer la sécurité des usagers (alerte, fermeture) ;
- ✓ 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 maitre d'ouvrage doit en apporter la garantie sous forme d'attestation ;
- ✓ le projet ne doit pas faire obstacle hydrauliquement en réduisant la section d'écoulement ;
- ✓ les matériaux employés sous la hauteur de référence doivent résister aux dégradations par immersion et éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS :

Interdictions

Sont interdits dans cette zone les projets sur les biens et activités existants suivants :

- les aires d'accueil des gens du voyage, les campings et caravanings ;
- 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;
- les exhaussements et remblais autres que ceux strictement nécessaires a la mise en œuvre d'aménagements autorises 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 considères comme strictement nécessaires).

Autorisations sans prescriptions

Sans objet

Autorisations avec prescriptions

- Tous les projets sur les biens et activités existants sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives 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 maitre 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 demandes (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 maitre d'ouvrage;
  - le projet doit être entièrement positionne 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 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 ;
  - les nouveaux planchers habitables et les nouvelles ouvertures doivent être au-dessus de la hauteur de référence TN+60cm ; 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.
  - les ouvertures existantes des façades exposées des bâtiments doivent être protégées par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc., sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines), ou surélevées au-dessus de la hauteur de référence TN+60cm
  - les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.) et installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence TN+60cm. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette hauteur.
  - le projet, cumulé aux biens et activités existants, doit respecter l'application d'un RESI défini au paragraphe « Définition et dispositions relatives au Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) » du présent règlement.

- Sont autorisés avec prescriptions particulières dans cette zone les projets sur bien et activités existants suivants :

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.
A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet ne doit pas conduire à la réalisation de logements supplémentaires ;
- ✓ le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées. Le maitre d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestation.

Les projets sur existant relatifs à l'entretien, la maintenance, la modification de l'aspect extérieur et la gestion courante des 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) **et 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).
A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet ne doit pas conduire à la réalisation de logements supplémentaires ;
- ✓ le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées. Le maitre d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestation.

Les **bâtiments particulièrement vulnérables** (ERP du 1er groupe et ERP du 2e groupe de types J, O, U et R, établissements de gestion de crise, établissements pénitentiaires) doivent faire l'objet d'une étude de danger définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers, tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou dans leurs annexes.

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet ne doit pas conduire à la réalisation de logements supplémentaires ;
- ✓ le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées. Le maitre d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestation.

Les projets sur existant relatifs a de la **récupération d'énergie localisée sur des bâtiments** (ex : panneaux solaires sur le toit d'une construction existante…)
A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet ne doit pas conduire à la réalisation de logements supplémentaires ;
- ✓ le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées. Le maitre d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestation.

Les **bâtiments particulièrement vulnérables** (ERP du 1er groupe et ERP du 2e groupe de types J, O, U et R, établissements de gestion de crise, établissements pénitentiaires) doivent faire l'objet d'une étude de danger définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers, tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou dans leurs annexes.

Les projets sur existant pour des mises aux normes d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
Les reconstructions partielles (= reconstruction dont l'ordre de grandeur du cout est inferieur a 50% du cout d'une reconstruction à l'identique) après sinistre lie ou non à l'aléa a l'origine de la règlementation de la zone, ainsi que les reconstructions partielles après démolitions **;**
Les extensions de constructions ;
Les changements de destination ou de sous-destinations,

- ✓ **Sont autorisés sous réserve de remplir les mêmes** conditions règlementaires que pour les projets nouveaux.

Les **extensions et modifications de projets autorisés par le règlement pour les projets nouveaux**, sous réserve de remplir les mêmes conditions règlementaires.

Fiche RV2 = Aléa très fort ou fort V4, V3, en zone urbanisée et hors zone urbanisée

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :

Le principe général applicable dans ces zones est l'interdiction.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX

Interdictions

Sont interdits dans cette zone tous les nouveaux projets, à l'exception des projets énoncés dans les paragraphes suivants « autorisations sans prescription » et « autorisations avec prescription ».

Autorisations sans prescriptions

➢ Sont autorisés sans prescriptions dans cette zone les nouveaux projets suivants :

- 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 a ce cours d'eau, approvisionnement en eau, maitrise 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 a la sécurité civile ;
- 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.

Autorisations avec prescriptions

➢ Les projets nouveaux, listés ci-après, sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives 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 maitre 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 maitre d'ouvrage;
- le projet nouveau doit être entièrement positionne 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 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 ;
- tous les produits, matériels, matériaux, récoltes, mobilier, cuves, réservoirs, citernes et équipements extérieurs des espaces publics ou prives, doivent être :
    - soit placés hors d'eau selon un dispositif dimensionné pour résister à l'aléa,

- soit faire l'objet d'un dispositif permettant leur déplacement rapide hors de portée des eaux lors des crues,
- soit être arrimés et protégés de manière à ne pas être entrainés par les crues, à ne pas polluer les eaux et à ne pas subir de dégradations.

- le projet, cumulé aux biens et activités existants, doit respecter l'application d'un RESI défini au paragraphe « Définition et dispositions relatives au Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) » du présent règlement.

➢ Sont autorisés avec prescriptions particulières dans cette zone les nouveaux projets suivants :

Les **carrières, gravières** et les constructions et installations directement liées à leur exploitation.

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**", dont la présence en zone d'aléa est nécessaire à leur fonctionnement (dont les stations d'épuration).

A conditions cumulatives que :

- ✓ l'implantation du projet en zone d'aléa doit être rendue nécessaire par sa fonctionnalité ;
- ✓ une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation dans une zone moins exposée ;
- ✓ le projet ne doit pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- ✓ 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 ;
- ✓ les formes architecturales et l'orientation des bâtiments ne doivent pas modifier l'orientation générale des écoulements ;
- ✓ le premier niveau de plancher fonctionnel et les ouvertures doivent être mis hors d'eau ;
- ✓ les accès devront se faire par une façade non exposée ;
- ✓ les fondations doivent être protégées contre les phénomènes d'affouillement, tassements ou érosions localisées ;
- ✓ les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m^2 doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge
- ✓ 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 compètent 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 adapte 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.

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

La création de **pylônes**, **poteaux** et ouvrages du même type.

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).

A conditions cumulatives que :

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

La création de clôtures, murets et éléments similaires

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit transparent hydrauliquement
- ✓ le projet ne fasse pas l'objet ni de remblai, ni de fondations faisant saillie au-dessus du terrain naturel avant travaux.

La reconstruction d'un mur ou éléments similaires à l'identique est admise si le projet n'aggrave pas le risque et n'en provoque pas de nouveaux.

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.

A conditions cumulatives que :

- ✓ 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 adapte 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 compètent 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 ;
- ✓ en particulier, pour les voies de circulation, l'étude doit apporter les solutions pour assurer la sécurité des usagers (alerte, fermeture) ;
- ✓ 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 maitre 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.

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

A conditions cumulatives que :

- ✓ une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation 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.

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 faire obstacle hydrauliquement en réduisant la section d'écoulement ;
- ✓ les constructions doivent être d'emprise au sol globale maximale de 40 m² pour les aménagements de superficie inférieure ou égale à un hectare ;
- ✓ le projet ne doit pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- ✓ les utilisateurs doivent être informés du risque d'inondation par une signalisation claire et visible.

Les **reconstructions, remises en état, réhabilitations et restaurations**, totales ou quasi-totales, de constructions, annexes et exploitations après sinistre non lié à l'aléa ou après démolition.

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit 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 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 soit 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 premier niveau de plancher habitable ou utile en cas d'activités, et les ouvertures soient mis hors d'eau ;
- ✓ le projet ait une emprise au sol en zone règlementée inférieure ou égale à celle du projet préexistant ;
- ✓ les surfaces de plancher du projet soient, 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 ;
- ✓ le projet n'entraine pas une augmentation du nombre de logements ;
- ✓ les formes architecturales et l'orientation des bâtiments ne modifient pas l'orientation générale des écoulements ;
- ✓ les accès soient réalisés sur une façade non exposée ;
- ✓ les constructions résistent aux effets statiques et dynamiques engendrés par l'eau et par les matériaux transportés ;
- ✓ les fondations soient protégées contre les phénomènes d'affouillement, tassements ou érosions localisées ;
- ✓ les réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, soient placés hors d'eau.
- ✓ Dans les installations d'assainissement soient réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors d'évènements ;
- ✓ les matériaux employés soient choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS :

Interdictions

Sont interdits, sauf ceux autorisés ci-après, tous les projets sur les biens et activités existants.

Autorisations sans prescriptions

Sans objet

Autorisations avec prescriptions

- Les projets sur les biens et activités existants, listés ci-après, sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives 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 maitre 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 demandes (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 maitre d'ouvrage;
  - le projet doit être entièrement positionne 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 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 ;
  - le projet ne doit pas conduire à la réalisation de logements supplémentaires
  - le projet ne doit pas conduire à une augmentation de la population exposée
  - le projet, cumulé aux biens et activités existants, doit respecter l'application d'un RESI défini au paragraphe « Définition et dispositions relatives au Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) » du présent règlement.

- Sont autorisés avec prescriptions particulières dans cette zone les projets sur bien et activités existants suivants :

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, fermeture de balcons, mise en place de auvents, couverture de piscine) ;

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

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

Les projets sur existant ayant pour effet d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens (murs déflecteurs, accès par l'aval...).
En l'absence d'étage hors d'eau, la création d'un nouvel étage, ayant notamment vocation de zone refuge.
A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet ne conduise pas à une augmentation de la population exposée ;
- ✓ le projet n'entraine pas une augmentation du nombre de logements ;
- ✓ le nouvel étage doit être situé hors d'eau.

Les projets sur existant pour des mises aux normes **d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité**.
A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet ne diminue pas la sécurité des personnes exposées. Le maitre d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestations ;
- ✓ le projet soit 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 n'entraine pas une augmentation du nombre de logements ;
- ✓ l'augmentation de la surface de plancher soit limitée à 20 m² par rapport à la situation lors de l'élaboration du présent document ;
- ✓ les formes architecturales et l'orientation des bâtiments ne modifient pas l'orientation générale des écoulements ;
- ✓ les accès soient réalisés par une façade non exposée, sauf en cas d'impossibilité justifiée, auquel cas des dispositifs de protection, à proposer et dimensionner par le porteur de projet, devront être mis en œuvre. Dans ce cas, le maitre d'ouvrage devra attester que la solution proposée garantit la sécurité des personnes et la protection du bien ;
- ✓ les constructions résistent aux effets statiques et dynamiques engendrés par l'eau et par les matériaux transportés ;
- ✓ les fondations soient protégées contre les phénomènes d'affouillement, tassements ou érosions localisées ;
- ✓ les installations d'assainissement soient réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors d'évènements ;
- ✓ les réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, soient placés hors d'eau.
- ✓ 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.

Les **reconstructions partielles** (= reconstruction dont l'ordre de grandeur du cout est inferieur a 50% du cout d'une reconstruction à l'identique) après sinistre lié ou non à l'aléa a l'origine de la réglementation de la zone, ainsi que les reconstructions partielles après démolition ;
Les **changements de destination** ou de sous destination sans augmentation de la classe de vulnérabilité.
A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet ne diminue pas 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 soit 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 n'entraine pas une augmentation du nombre de logements ;
- ✓ les aménagements sous la hauteur de référence ne fassent l'objet d'une occupation humaine permanente et doivent disposer d'un accès direct vers une zone hors d'eau ;
- ✓ le projet ait une emprise au sol en zone règlementée inférieure ou égale à celle du projet préexistant ;
- ✓ les surfaces de plancher du projet soient, 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 inferieure ;
- ✓ les formes architecturales et l'orientation des bâtiments ne modifient pas l'orientation générale des écoulements ;
- ✓ les accès soient réalisés par une façade non exposée ;
- ✓ les constructions résistent aux effets statiques et dynamiques engendres par l'eau et par les matériaux transportés ;
- ✓ les nouvelles fondations soient protégées contre les phénomènes d'affouillement, tassements ou érosions localisées ;
- ✓ les nouvelles installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors d'évènements ;
- ✓ les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, a l'exception de ceux conçus pour être immergés, soient placés hors d'eau ;
- ✓ les nouveaux 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.

Les **extensions et modifications de projets autorisés par le règlement pour les projets nouveaux**, sous réserve de remplir les mêmes conditions règlementaires.

Fiche RV1 = Aléa moyen V2 de ruissellement sur versant, hors zone urbanisée

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :

Le principe général applicable dans ces zones est l'interdiction.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX

Interdictions

Sont interdits dans cette zone tous les nouveaux projets, à l'exception des projets énoncés dans les paragraphes suivants « autorisations sans prescription » et « autorisations avec prescription ».

Autorisations sans prescriptions

➢ Sont autorisés sans prescriptions dans cette zone les nouveaux projets suivants :

- 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 a ce cours d'eau, approvisionnement en eau, maitrise 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 a la sécurité civile ;
- 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.

Autorisations avec prescriptions

➢ Les projets nouveaux, listés ci-après, sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives 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 maitre 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 maitre d'ouvrage;
- le projet nouveau doit être entièrement positionne 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 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 ;
- les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.) et installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence (TN+2m). Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette hauteur.
- le projet, cumulé aux biens et activités existants, doit respecter l'application d'un RESI défini au paragraphe « Définition et dispositions relatives au Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) » du présent règlement.

➢ Sont autorisés avec prescriptions particulières dans cette zone les nouveaux projets suivants :

La création de carrières ou de gravières.

- ✓ une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée ;
- ✓ le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, protections ...), y compris pendant la phase de travaux. Ce travail d'adaptation doit être défini par un intervenant compètent 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 comprenne pas de logements ;
- ✓ le projet respecte la valeur maximale de Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) définie dans les dispositions générales du règlement ;
- ✓ les formes architecturales et l'orientation des bâtiments ne modifient pas l'orientation générale des écoulements ;
- ✓ le premier niveau de plancher habitable ou utiles pour les activités, et les ouvertures soient mis hors d'eau ;
- ✓ les accès se fassent par une façade non exposée ;
- ✓ les constructions situées sous la hauteur de référence résistent aux effets statiques et dynamiques engendrés par l'eau et par les matériaux transportés ;
- ✓ les fondations soient protégées contre les phénomènes d'affouillement, tassements ou érosions localisées. Cette disposition est réputée satisfaite si les constructions sont fondées à une profondeur supérieure à la hauteur de référence par rapport au terrain naturel ;
- ✓ les réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, a l'exception de ceux conçus pour être immergés, soient placés au-dessus de la hauteur de référence.
- ✓ les installations d'assainissement soient réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;
- ✓ les matériaux employés sous la hauteur de référence soient choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité ;
- ✓ le projet doit faire l'objet d'un plan de continuité d'activité.

La création de **pylônes**, **poteaux** et ouvrages du même type.

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).

A conditions cumulatives que :

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

La création de clôtures, murets et éléments similaires

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit transparent hydrauliquement
- ✓ le projet ne fasse pas l'objet ni de remblai, ni de fondations faisant saillie au-dessus du terrain naturel avant travaux.

La reconstruction d'un mur ou éléments similaires à l'identique est admise si le projet n'aggrave pas le risque et n'en provoque pas de nouveaux.

Les terrasses, les piscines enterrées et les abris légers

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit lié à une habitation existante,
- ✓ le projet soit 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 compètent 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 soit de superficie cumulée inférieure ou égale à 20 m^2 par unité foncière (abris) ou 40 m^2 par unité foncière (terrasses ou piscines).
- ✓ le projet ne fasse pas l'objet d'occupation humaine permanente.

Les abris légers de moins de 20 m²

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet dispose d'une superficie inférieure à 20 m² ;
- ✓ le projet ne fasse pas l'objet d'une occupation permanente.

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.

A conditions cumulatives que :

- ✓ 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 adapte 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 compètent 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 ;
- ✓ en particulier, pour les voies de circulation, l'étude doit apporter les solutions pour assurer la sécurité des usagers (alerte, fermeture) ;
- ✓ 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 maitre 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.

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

A conditions cumulatives que :

- ✓ 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 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 ;
- ✓ la superficie des bâtiments sanitaires doit être inférieure ou égale à 20 m²
- ✓ le projet ne doit pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente

- ✓ 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).

Les **reconstructions, remises en état, réhabilitations et restaurations**, totales ou quasi-totales, de constructions, annexes et exploitations après sinistre non lié à l'aléa ou après démolition.

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit 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 compètent 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 soit 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 premier niveau de plancher habitable ou utile en cas d'activités, et les ouvertures soient mis hors d'eau ;
- ✓ le projet ait une emprise au sol en zone règlementée inférieure ou égale à celle du projet préexistant ;
- ✓ les surfaces de plancher du projet soient, 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 ;
- ✓ le projet n'entraine pas une augmentation du nombre de logements ;
- ✓ les formes architecturales et l'orientation des bâtiments ne modifient pas l'orientation générale des écoulements ;
- ✓ les accès soient réalisés sur une façade non exposée ;
- ✓ les constructions résistent aux effets statiques et dynamiques engendrés par l'eau et par les matériaux transportés ;
- ✓ les fondations soient protégées contre les phénomènes d'affouillement, tassements ou érosions localisées ;
- ✓ les réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, soient placés hors d'eau.
- ✓ Dans les installations d'assainissement soient réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors d'évènements ;
- ✓ les matériaux employés soient choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité.

Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière

A conditions cumulatives que :

- ✓ une justification soit apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible a l'implantation du projet dans une zone moins exposée ;
- ✓ le projet doit être lié à une exploitation existante, et doit se rattacher a des éléments déjà présents sur la zone
- ✓ le projet ne doit pas comprendre de logements ;
- ✓ le premier niveau de plancher et les ouvertures soient surélevés de la hauteur de référence par rapport au terrain fini ;
- ✓ les formes architecturales et l'orientation des bâtiments ne doivent pas modifier l'orientation générale des écoulements ;
- ✓ les accès se fassent par une façade non exposée ;
- ✓ les constructions situées sous la hauteur de référence résistent aux effets statiques et dynamiques engendrés par l'eau et par les matériaux transportés ;
- ✓ les fondations soient protégées contre les phénomènes d'affouillement, tassements ou érosions localisées. Cette disposition est réputée satisfaite si les constructions sont fondées à une profondeur supérieure à la hauteur de référence par rapport au terrain naturel ;
- ✓ les réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, a l'exception de ceux conçus pour être immergés, soient placés au-dessus de la hauteur de référence ;
- ✓ les installations d'assainissement soient réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues

Les hangars ouverts à sous-destination d'exploitation agricole :

A conditions cumulatives que :

- ✓ 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 garantir la sécurité des personnes. 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 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.

Les créations et reconstructions de projets relevant de la sous-destination "**locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimiles**" de la destination "**équipements d'intérêt collectif et services publics**", dont la présence en zone d'alea est nécessaire à leur fonctionnement (dont les stations d'épuration).

A conditions cumulatives que :

- ✓ 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 adapte 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 compètent 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 comprendre de logements
- ✓ les formes architecturales et l'orientation des bâtiments ne modifient pas l'orientation générale des écoulements ;
- ✓ le premier niveau de plancher habitable et les ouvertures soient mis hors d'eau ;
- ✓ les accès devront se faire par une façade non exposée ;
- ✓ les constructions situées sous la hauteur de référence résistent aux effets statiques et dynamiques engendrés par l'eau et par les matériaux transportés ;
- ✓ les fondations soient protégées contre les phénomènes d'affouillement, tassements ou érosions localisées. Cette disposition est réputée satisfaite si les constructions sont fondées a une profondeur supérieure à la hauteur de référence par rapport au terrain naturel ;
- ✓ les réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, soient placés au-dessus de la hauteur de référence ;
- ✓ les installations d'assainissement soient réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;
- ✓ les matériaux employés sous la hauteur de référence soient choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité ;
- ✓ le projet fasse l'objet d'un plan de continuité d'activité ;
- ✓ les constructions sous la hauteur 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^2 doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS :

Interdictions

Sont interdits, sauf ceux autorisés ci-après, tous les projets sur les biens et activités existants.

Autorisations sans prescriptions

Sans objet

Autorisations avec prescriptions

- ➢ Les projets sur les biens et activités existants, listés ci-après, sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives 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 maitre 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 demandes (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 maitre d'ouvrage ;
- le projet doit être entièrement positionne 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 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 ;
- le projet ne doit pas conduire à la réalisation de logements supplémentaires ;
- le projet ne doit pas conduire à une augmentation de la population exposée ;
- le projet, cumulé aux biens et activités existants, doit respecter l'application d'un RESI défini au paragraphe « Définition et dispositions relatives au Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) » du présent règlement.

➢ Sont autorisés avec prescriptions particulières dans cette zone les projets sur bien et activités existants suivants :

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.

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).

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.).

Les projets sur existant relatifs a de la **récupération d'énergie localisée sur des bâtiments** (ex : panneaux solaires sur le toit d'une construction existante).

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

A conditions cumulatives que :

- ✓ les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40m² doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge

En l'absence d'étage au-dessus de la hauteur de référence (TN+1,2m), la **création d'une zone refuge** au-dessus de cette cote, ou l'extension verticale des bâtiments au-dessus de la hauteur de référence, sauf pour les bâtiments particulièrement vulnérables (ERP du 1er groupe et ERP du 2e groupe de types J, O, U et R, établissements de gestion de crise, établissements pénitentiaires). La vulnérabilité doit être inférieure ou égale à celle du projet pré-existant. Le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées, notamment sous la hauteur de référence (TN+1,2m).

La **reconstruction partielle** (coût < 50% du coût de la reconstruction à l'identique) d'un bâtiment existant. La vulnérabilité doit être inférieure ou égale à celle du projet pré-existant. Le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées, notamment sous la hauteur de référence (TN+1,2m). Le premier niveau de plancher habitable reconstruit doit être situé au-dessus de la hauteur de référence (TN+1,2m).

Les extensions de logements

A conditions cumulatives que :

- ✓ les nouveaux planchers habitables doivent être situés au-dessus de la hauteur de référence (TN+1,2m)
- ✓ les nouveaux aménagements sous la hauteur 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 (TN+1,2m) ;
- ✓ les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40m² 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.
- ✓ les nouvelles installations d'assainissement et celles de la construction initiale doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues.

Les **bâtiments particulièrement vulnérables** (ERP du 1er groupe et ERP du 2e groupe de types J, O, U et R, établissements de gestion de crise, établissements pénitentiaires) doivent faire l'objet d'une étude de danger définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers, tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou dans leurs annexes.

Les **extensions et modifications de projets autorisés par le règlement pour les projets nouveaux**, sous réserve de remplir les mêmes conditions règlementaires.

Fiches Bv2 = Aléa moyen V2 de ruissellement, en zone urbanisée,

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX

Interdictions

➢ Sont interdits dans cette zone les nouveaux projets suivants :

- les bâtiments particulièrement vulnérables (ERP du 1er groupe et ERP du 2e groupe de types J, O, U et R, établissements de gestion de crise, établissements pénitentiaires).
- les aires d'accueil des gens du voyage, les campings et caravanings.
- 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
- les projets nouveaux provisoires.

Autorisations sans prescriptions

➢ Sont autorisés sans prescriptions dans cette zone les nouveaux projets suivants :

- 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 a ce cours d'eau, approvisionnement en eau, maitrise 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.
- 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.

Autorisations avec prescriptions

➢ Tous les projets nouveaux sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives 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 maitre 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 demandes (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 maitre d'ouvrage.
- le projet nouveau doit être entièrement positionne 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 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.
- Les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.) et installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence (TN+60cm en zone V2). Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette hauteur.
- le projet, cumulé aux biens et activités existants, doit respecter l'application d'un RESI défini au paragraphe « Définition et dispositions relatives au Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) » du présent règlement.

➢ Sont autorisés avec prescriptions particulières dans cette zone les nouveaux projets suivants :

La création de surface de plancher à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- ✓ Le premier niveau de plancher habitable et les ouvertures doivent être au-dessus de la hauteur de référence (TN+60cm en zone V2). Les ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement.
- ✓ Le projet doit être conçu et orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.
- ✓ les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40m² doivent comprendre une solution d'évacuation au-dessus de la hauteur de référence (TN+60cm en zone V2) (aménagement d'une sortie par la toiture, balcon ou terrasse, escalier extérieur...).
- ✓ les exhaussements et affouillements admis pour le projet ne doivent pas aggraver les risques au droit des enjeux limitrophes (concentration des écoulements, modification des directions générales d'écoulement , notamment) ;
- ✓ les accès, parois vitrées et ouvertures des constructions doivent être situés sur une façade non exposée ;
- ✓ les matériaux employés sous la hauteur de référence (TN+60cm en zone V2) seront choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarite ;
- ✓ les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;

La création de :

- structures légères a sous-destination d'exploitation agricole ;
- hangars ouverts à sous-destination d'exploitation agricole ;
- les constructions de hauteur inférieure à 3 mètres par rapport au terrain naturel, d'emprise au sol inferieure a 5 m² et ne contenant pas d'équipements stratégiques.

A conditions cumulatives que :

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

La création de :

- abris légers ;
- piscines ;
- terrasses.

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit lié à une habitation existante,
- ✓ le projet ne fasse pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- ✓ le projet soit orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.

La création d'aires de stationnement

A conditions cumulatives que :

- ✓ 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 soient mis en place pour empêcher les véhicules d'être emportés hors de l'aire de stationnement en cas d'inondation ;
- ✓ les utilisateurs soient informés du risque d'inondation par une signalisation claire et visible.

La création de sous-sols dédiés à des surfaces non-habitables (caves et parkings de bâtiments collectifs notamment).

A conditions cumulatives que :

- ✓ la cote d'accès au sous-sol soit située au-dessus de la hauteur de référence (TN+80cm) de manière à ce que le sous-sol ne puisse pas être inondé ;
- ✓ les accès aux sous-sol doivent être situés sur une façade non exposée,
- ✓ les constructions et parties de construction situées sous la cote ou hauteur de référence soient cuvelées.

La création de clôtures, murets et éléments similaires

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit transparent hydrauliquement ;
- ✓ le projet ne fasse pas l'objet ni de remblai, ni de fondations faisant saillie au-dessus du terrain naturel avant travaux.

La reconstruction d'un mur ou éléments similaires à l'identique est admise si le projet n'aggrave pas le risque et n'en provoque pas de nouveaux.

La création d'aménagements nouveaux d'espaces extérieurs liés à l'activité culturelle, touristique, sportive (terrains de sport) et de loisirs (parcs, aires de jeux, espaces verts…) et bâtiments sanitaires strictement nécessaires à leur utilisation.

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet de bâtiments ne fasse pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- ✓ le projet ne doit pas faire obstacle hydrauliquement en réduisant la section d'écoulement
- ✓ le projet doit être adapté à l'aléa, y compris pendant la phase de travaux, et le maitre d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestation ;
- ✓ 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…) ;
- ✓ les nouvelles constructions et les nouveaux ouvrages ainsi que leurs fondations respectives devront être dimensionnés (profondeur, renforcement…) de manière à résister aux écoulements (forces dynamiques et statiques) engendrés par la crue de référence.

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

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit adapté pour résister à l'aléa (en particulier au phénomène d'érosion), y compris pendant la phase de travaux, et le maitre d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestation.

Les créations et reconstructions d'infrastructures (de transport, de production d'énergie, d'hydro-électricité, de transport de fluides ou d'énergie …) et les équipements, ouvrages techniques et ouvrages de raccordement qui s'y rattachent.

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit conçu de manière à pouvoir assurer un retour à la normale rapide en cas de survenue de l'aléa. Le maitre d'ouvrage doit en apporter la garantie sous forme d'attestation ;
- ✓ le projet ne fasse pas obstacle hydrauliquement en réduisant la section d'écoulement ;
- ✓ les nouvelles constructions et les nouveaux ouvrages ainsi que leurs fondations respectives devront être dimensionnés (profondeur, renforcement) de manière à résister aux écoulements (forces dynamiques et statiques) engendrés par la crue de référence et être préservées de ses conséquences en termes d'affouillements, tassements ou érosions localisés.
- ✓ les matériaux employés sous la hauteur de référence soient choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS :

Interdictions

Sont interdits dans cette zone les projets sur les biens et activités existants suivants :

- les aires d'accueil des gens du voyage, les campings et caravanings ;
- 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;

Autorisations sans prescriptions

Sans objet

Autorisations avec prescriptions

➢ Tous les projets sur les biens et activités existants sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives 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 maitre 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 demandes (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 maitre d'ouvrage;
- le projet doit être entièrement positionne 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 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 ;
- Les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.) et installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence (TN+60cm en zone V2, TN+1m20 en zone T2). Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette hauteur.
- le projet, cumulé aux biens et activités existants, doit respecter l'application d'un RESI défini au paragraphe « Définition et dispositions relatives au Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) » du présent règlement.

➢ Sont autorisés avec prescriptions particulières dans cette zone les projets sur bien et activités existants suivants :

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.

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).

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.).

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

Les projets sur existant pour des mises aux normes d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.

Les extensions et modifications de constructions ;

Les reconstructions partielles (= reconstruction dont l'ordre de grandeur du cout est inferieur 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 changements de destination ou de sous-destination vers des projets de classe de vulnérabilité inférieure ou égale.

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet ne diminue pas la sécurité des personnes exposées ;
- ✓ le premier niveau de plancher et les ouvertures soient surélevés au-dessus de la hauteur de référence par rapport au terrain après construction ;

- ✓ les formes architecturales et l'orientation des bâtiments ne modifient pas l'orientation générale des écoulements ;
- ✓ les accès se fassent par une façade non exposée ;
- ✓ les constructions situées sous la hauteur de référence de 0,6 m résistent aux effets statiques et dynamiques engendrés par l'eau et par les matériaux transportés ;
- ✓ les fondations soient protégées contre les phénomènes d'affouillement, tassements ou érosions localisées. Cette disposition est réputée satisfaite si les constructions sont fondées à une profondeur supérieure à 0,6 m par rapport au terrain naturel ;
- ✓ les installations d'assainissement soient réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors d'évènements ;
- ✓ les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, soient placés hors d'eau ;
- ✓ les remblais et déblais, en dehors de ceux mis en œuvre pour la protection du projet ne sont autorisés que s'ils ne risquent pas d'aggraver les risques au droit des enjeux limitrophes (concentration des écoulements, modification des directions générales d'écoulement) ;
- ✓ es matériaux employés sous la cote de référence de 0,6 m soient choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité.
- ✓ les ERP autorisés du 1er groupe et les ERP autorisés de type J, O, U, R fassent l'objet de la réalisation préalable d'une étude de danger définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers, tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou annexes.

Les **extensions et modifications de projets autorisés par le règlement pour les projets nouveaux**, sous réserve de remplir les mêmes conditions règlementaires.

Fiche Bv1 = Aléa faible V1 de ruissellement de versant, en zone urbanisée et hors zone urbanisée

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX

Interdictions

Sans objet

Autorisations sans prescriptions

Sans objet

Autorisations avec prescriptions

➢ Tous les projets nouveaux sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives 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 maitre 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 demandes (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 maitre d'ouvrage.
- le projet nouveau doit être entièrement positionne 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 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.
- Les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.) et installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence TN+30cm. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette hauteur.
- le projet, cumulé aux biens et activités existants, doit respecter l'application d'un RESI défini au paragraphe « Définition et dispositions relatives au Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) » du présent règlement.

➢ Sont autorisés avec prescriptions particulières dans cette zone les nouveaux projets suivants :

La création de surface de plancher à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- ✓ Le premier niveau de plancher habitable et les ouvertures doivent être au-dessus de la hauteur de référence TN+30cm.
- ✓ Les ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement.
- ✓ Le projet doit être conçu et oriente de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- ✓ les accès devront se faire par une façade non exposée, sauf en cas d'impossibilité justifiée, auquel cas des dispositifs de protection, à proposer et dimensionner par le porteur de projet, devront être mis en œuvre. Dans ce cas, le maitre d'ouvrage devra attester que la solution proposée garantit la sécurité des personnes et la protection du bien ;
- ✓ les matériaux employés sous la hauteur 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 capillarite ;
- ✓ les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;
- ✓ les exhaussements et affouillements admis pour le projet ne doivent pas aggraver les risques au droit des enjeux limitrophes (concentration des écoulements, modification des directions générales d'écoulement).

La création de :

- structures légères a sous-destination d'exploitation agricole ;
- hangars ouverts à sous-destination d'exploitation agricole ;
- les constructions de hauteur inférieure à 3 mètres par rapport au terrain naturel, d'emprise au sol inférieure à 5 m² et ne contenant pas d'équipements stratégiques.

A conditions cumulatives que :

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

La création de :

- abris légers ;
- piscines et de bassins non couverts ;
- terrasses.

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit lié à une habitation existante,
- ✓ le projet doit être conçu et orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements,
- ✓ le projet ne doit pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.

La création d'aires de stationnement

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet respecte la valeur maximale du RESI de 80% (cf. §5.3.5)

- ✓ des dispositifs soient mis en place pour empêcher les véhicules d'être emportés hors de l'aire de stationnement en cas d'inondation ;
- ✓ les utilisateurs soient informés du risque d'inondation par une signalisation claire et visible.

La création de sous-sols dédiés à des surfaces non-habitables (caves et parkings de bâtiments collectifs notamment)

A conditions cumulatives que :

- ✓ la cote d'accès au sous-sol soit située au-dessus de la hauteur de référence TN+40cm 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 soient cuvelées.

La création de clôtures, murets et éléments similaires

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit transparent hydrauliquement ;
- ✓ le projet ne fasse pas l'objet ni de remblai, ni de fondations faisant saillie au-dessus du terrain naturel avant travaux.

La reconstruction d'un mur ou éléments similaires à l'identique est admise si le projet n'aggrave pas le risque et n'en provoque pas de nouveaux.

La création d'aménagements nouveaux d'espaces extérieurs liés à l'activité culturelle, touristique, sportive (terrains de sport) et de loisirs (parcs, aires de jeux, espaces verts…) et bâtiments sanitaires strictement nécessaires à leur utilisation.

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet de bâtiments ne fasse pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- ✓ le projet ne doit pas faire obstacle hydrauliquement en réduisant la section d'écoulement
- ✓ les utilisateurs doivent être informés du risque d'inondation par une signalisation claire et visible ;
- ✓ les nouvelles constructions et les nouveaux ouvrages ainsi que leurs fondations respectives devront être dimensionnés (profondeur, renforcement…) de manière à résister aux écoulements (forces dynamiques et statiques) engendrés par la crue de référence.

La création d'aires d'accueil des gens du voyage et les aires 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 ou à usage de loisirs.

A conditions cumulatives que :

- ✓ les utilisateurs soient informés du risque d'inondation par une signalisation claire et visible ;
- ✓ les mobil-homes et habitations légères soient surélevés de 0,3 m au-dessus du terrain naturel ;
- ✓ des dispositifs de protection de type merlon, fosse… soient mis en place de manière à limiter le ruissellement sur le tènement.

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

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit adapté pour résister à l'aléa (en particulier au phénomène d'érosion), y compris pendant la phase de travaux, et le maitre d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestation.

Les créations et reconstructions d'infrastructures (de transport, de production d'énergie, d'hydro-électricité, de transport de fluides ou d'énergie …) et les équipements, ouvrages techniques et ouvrages de raccordement qui s'y rattachent.

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit conçu de manière à pouvoir assurer un retour à la normale rapide en cas de survenue de l'aléa. Le maitre d'ouvrage doit en apporter la garantie sous forme d'attestation ;
- ✓ le projet ne fasse pas obstacle hydrauliquement en réduisant la section d'écoulement ;
- ✓ les nouvelles constructions et les nouveaux ouvrages ainsi que leurs fondations respectives devront être dimensionnés (profondeur, renforcement) de manière à résister aux écoulements (forces dynamiques et statiques) engendrés par la crue de référence et être préservées de ses conséquences en termes d'affouillements, tassements ou érosions localisés.
- ✓ les matériaux employés sous la hauteur de référence soient choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS :

Interdictions

Sans objet

Autorisations sans prescriptions

Sans objet

Autorisations avec prescriptions

➢ Tous les projets sur les biens et activités existants sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives 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 maitre 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 demandes (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 maitre d'ouvrage;
- le projet doit être entièrement positionne 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 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 ;
- les nouveaux planchers habitables et les nouvelles ouvertures doivent être au-dessus de la hauteur de référence TN+30cm ; 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.
- les ouvertures existantes des façades exposées des bâtiments doivent être protégées par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc., sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines), ou surélevées au-dessus de la hauteur de référence TN+30cm
- les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.) et installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence TN+30cm. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette hauteur.
- le projet, cumulé aux biens et activités existants, doit respecter l'application d'un RESI défini au paragraphe « Définition et dispositions relatives au Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) » du présent règlement.

➢ Sont autorisés avec prescriptions particulières dans cette zone les projets sur bien et activités existants suivants :

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.

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).

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.).

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

Les projets sur existant pour des mises aux normes d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.

Les extensions et modifications de constructions ;

Les reconstructions partielles (= reconstruction dont l'ordre de grandeur du cout est inferieur 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 changements de destination ou de sous-destination vers des projets de classe de vulnérabilité inférieure ou égale.

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet ne diminue pas la sécurité des personnes exposées ;
- ✓ le premier niveau de plancher et les ouvertures soient surélevés au-dessus de la hauteur de référence par rapport au terrain après construction ;
- ✓ les formes architecturales et l'orientation des bâtiments ne modifient pas l'orientation générale des écoulements ;
- ✓ les accès se fassent par une façade non exposée ;
- ✓ les constructions situées sous la hauteur de référence de 0,6 m résistent aux effets statiques et dynamiques engendrés par l'eau et par les matériaux transportés ;
- ✓ les fondations soient protégées contre les phénomènes d'affouillement, tassements ou érosions localisées. Cette disposition est réputée satisfaite si les constructions sont fondées à une profondeur supérieure à 0,6 m par rapport au terrain naturel ;
- ✓ les installations d'assainissement soient réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors d'évènements ;
- ✓ les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, soient placés hors d'eau ;
- ✓ les remblais et déblais, en dehors de ceux mis en œuvre pour la protection du projet ne sont autorisés que s'ils ne risquent pas d'aggraver les risques au droit des enjeux limitrophes (concentration des écoulements, modification des directions générales d'écoulement) ;
- ✓ es matériaux employés sous la cote de référence de 0,6 m soient choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité.
- ✓ les ERP autorisés du 1er groupe et les ERP autorisés de type J, O, U, R fassent l'objet de la réalisation préalable d'une étude de danger définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers, tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou annexes.

Les **extensions et modifications de projets autorisés par le règlement pour les projets nouveaux**, sous réserve de remplir les mêmes conditions règlementaires.

Fiche RC = Aléa très fort C4 de crues rapides des rivières et en zone urbanisée, et aléa fort C3, hors zone urbanisée

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX

Interdictions

Sont interdits dans cette zone tous les nouveaux projets, à l'exception des projets énoncés dans les paragraphes suivants « autorisations sans prescription » et « autorisations avec prescription ».

Autorisations sans prescriptions

➢ Sont autorisés sans prescriptions dans cette zone les nouveaux projets suivants :

- 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 a ce cours d'eau, approvisionnement en eau, maitrise 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 a la sécurité civile ;
- 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.

Autorisations avec prescriptions

➢ Les projets nouveaux, listés ci-après, sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives 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 maitre 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 maitre d'ouvrage;
- le projet nouveau doit être entièrement positionne 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 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 ;

- les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.) et installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence (TN+2m). Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette hauteur.
- le projet, cumulé aux biens et activités existants, doit respecter l'application d'un RESI défini au paragraphe « Définition et dispositions relatives au Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) » du présent règlement.

➢ Sont autorisés avec prescriptions particulières dans cette zone les nouveaux projets suivants :

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

La création de **pylônes**, **poteaux** et ouvrages du même type.

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).

A conditions cumulatives que :

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

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.

A conditions cumulatives que :

- ✓ 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 adapte 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 compètent 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 ;
- ✓ en particulier, pour les voies de circulation, l'étude doit apporter les solutions pour assurer la sécurité des usagers (alerte, fermeture) ;
- ✓ 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 maitre 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.

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.

A conditions cumulatives que :

- ✓ 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 adapte 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 compètent 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 ;
- ✓ en particulier, pour les voies de circulation, l'étude doit apporter les solutions pour assurer la sécurité des usagers (alerte, fermeture) ;
- ✓ 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 maitre 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.

Les créations et reconstructions de projets relevant de la sous-destination "**locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimiles**" de la destination "**équipements d'intérêt collectif et services publics**", dont la présence en zone d'alea est nécessaire à leur fonctionnement (dont les stations d'épuration).

A conditions cumulatives que :

- ✓ 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 adapte 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 compètent 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 comprendre de logements ;
- ✓ les aménagements sous la hauteur 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^2 doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge
- ✓ le projet doit être conçu et oriente de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- ✓ les réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, a l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés hors d'eau ;
- ✓ les installations d'assainissement doivent être réalises de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;
- ✓ 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 engendrés par la crue de référence ;

- ✓ 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 ;
- ✓ le projet doit faire l'objet d'un plan de continuité d'activité.

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

A conditions cumulatives que :

- ✓ 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 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 ;
- ✓ la superficie des bâtiments sanitaires doit être inférieure ou égale à 20 m²
- ✓ le projet ne doit pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente
- ✓ 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).

La création de clôtures et éléments similaires

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit transparent hydrauliquement
- ✓ le projet ne fasse pas l'objet ni de remblai, ni de fondations faisant saillie au-dessus du terrain naturel avant travaux.

La reconstruction d'un mur ou éléments similaires à l'identique est admise si le projet n'aggrave pas le risque et n'en provoque pas de nouveaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS :

Interdictions

Sont interdits, sauf ceux autorisés ci-après, tous les projets sur les biens et activités existants.

Autorisations sans prescriptions

Sans objet

Autorisations avec prescriptions

- ➢ Tous les projets sur les biens et activités existants sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives 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 maitre 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 demandes (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 maitre d'ouvrage ;
- le projet doit être entièrement positionne 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 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 ;
- le projet ne doit pas conduire à la réalisation de logements supplémentaires ;
- le projet ne doit pas conduire à une augmentation de la population exposée ;
- le projet, cumulé aux biens et activités existants, doit respecter l'application d'un RESI défini au paragraphe « Définition et dispositions relatives au Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) » du présent règlement.

➢ Sont autorisés avec prescriptions particulières dans cette zone les projets sur bien et activités existants suivants :

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.

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).

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).

Les projets sur existant relatifs a de la **récupération d'énergie localisée sur des bâtiments** (ex : panneaux solaires sur le toit d'une construction existante).
A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet ne doit pas conduire à la réalisation de logements supplémentaires ;
- ✓ le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées. Le maitre d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestation.

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

La **reconstruction partielle** (coût < 50% du coût de la reconstruction à l'identique) d'un bâtiment existant.

Les changements de destination ou de sous-destination vers un projet de sous-destination de classe de vulnérabilité inférieure ou égale.

A conditions cumulatives que :

- ✓ les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40m² doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;
- ✓ le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées. Le maitre d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestation ;
- ✓ 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 compètent 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 conduire à une augmentation de la population exposée ;
- ✓ le projet ne doit pas entrainer une augmentation du nombre de logements ;
- ✓ l'augmentation de la surface de plancher soit limitée à 20 m² par rapport à la situation lors de l'élaboration du présent document ;
- ✓ les nouvelles structures et les nouvelles fondations soient dimensionnées de manière à résister aux forces dynamiques et statiques et aux phénomènes d'érosion, affouillements et tassements engendrés par la crue de référence ;
- ✓ les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, a l'exception de ceux conçus pour être immergés, soient placés hors d'eau. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés hors d'eau ;
- ✓ les nouvelles installations d'assainissement soient réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;
- ✓ les matériaux employés soient choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité.

En l'absence d'étage au-dessus de la hauteur de référence (TN+2m), la **création d'une zone refuge** au-dessus de cette cote, ou l'extension verticale des bâtiments au-dessus de la hauteur de référence, sauf pour les bâtiments particulièrement vulnérables (ERP du 1er groupe et ERP du 2e groupe de types J, O, U et R, établissements de gestion de crise, établissements pénitentiaires). La vulnérabilité doit être inférieure ou égale à celle du projet pré-existant. Le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées, notamment sous la hauteur de référence (TN+2m).

Les **extensions et modifications de projets autorisés par le règlement pour les projets nouveaux**, sous réserve de remplir les mêmes conditions règlementaires.

Fiche RCu = Aléa fort C3 de crues rapides des rivières en zone urbanisée, hors secteur bâti, aléa moyen C2 et faible C1, hors zone urbanisée

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX

Interdictions

Sont interdits dans cette zone tous les nouveaux projets, à l'exception des projets énoncés dans les paragraphes suivants « autorisations sans prescription » et « autorisations avec prescription ».

Autorisations sans prescriptions

➢ Sont autorisés sans prescriptions dans cette zone les nouveaux projets suivants :

- 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, maitrise 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 ;
- 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.

Autorisations avec prescriptions

➢ Les projets nouveaux, listés ci-après, sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives 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 maitre 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 maitre 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 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 ;
- les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.) et installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés,

doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence (TN+2m). Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette hauteur.

- le projet, cumulé aux biens et activités existants, doit respecter l'application d'un RESI défini au paragraphe « Définition et dispositions relatives au Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) » du présent règlement.

➢ Sont autorisés avec prescriptions particulières dans cette zone les nouveaux projets suivants :

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

La création de **pylônes**, **poteaux** et ouvrages du même type.

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).

A conditions cumulatives que :

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

La création de clôtures et éléments similaires

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit transparent hydrauliquement
- ✓ le projet ne fasse pas l'objet ni de remblai, ni de fondations faisant saillie au-dessus du terrain naturel avant travaux.

La reconstruction d'un mur ou éléments similaires à l'identique est admise si le projet n'aggrave pas le risque et n'en provoque pas de nouveaux.

La création de :

- piscines ;
- terrasses.

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit lié à une habitation existante,
- ✓ le projet soit de superficie cumulée inférieure ou égale à 40 m^2 par unité foncière (abris) ou 40 m^2 par unité foncière (terrasses ou piscines),
- ✓ le projet soit adapté à l'aléa et garantisse 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 maitre d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestations.

La création d'abris légers

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit lié à une habitation existante,
- ✓ le projet soit de superficie cumulée inférieure ou égale à 20 m^2 par unité foncière (abris) ou 40 m^2 par unité foncière (terrasses ou piscines),
- ✓ le projet ne fasse pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

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.

A conditions cumulatives que :

- ✓ 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 adapte 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 compètent 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 ;
- ✓ en particulier, pour les voies de circulation, l'étude doit apporter les solutions pour assurer la sécurité des usagers (alerte, fermeture) ;
- ✓ 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 maitre 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.

Les créations et reconstructions de projets relevant de la sous-destination "**locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimiles**" de la destination "**équipements d'intérêt collectif et services publics**", dont la présence en zone d'alea est nécessaire à leur fonctionnement (dont les stations d'épuration).

A conditions cumulatives que :

- ✓ 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 adapte 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 compètent 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 comprendre de logements ;
- ✓ le projet ne soit pas un établissement recevant du public (ERP) ;
- ✓ les aménagements sous la hauteur 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^2 doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge

- ✓ le projet doit être conçu et oriente de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- ✓ les réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, a l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés hors d'eau ;
- ✓ les installations d'assainissement doivent être réalises de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;
- ✓ 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 engendrés par la crue de référence ;
- ✓ 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 ;
- ✓ le projet doit faire l'objet d'un plan de continuité d'activité.

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

A conditions cumulatives que :

- ✓ 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 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 ;
- ✓ la superficie des bâtiments sanitaires doit être inférieure ou égale à 20 m²
- ✓ les constructions soient d'emprise au sol globale maximale de 40 m2 ;
- ✓ le projet comprenne pas de logements ou d'hébergements ;
- ✓ le projet ne doit pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- ✓ 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).

Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière

A conditions cumulatives que :

- ✓ une justification soit apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible a l'implantation du projet dans une zone moins exposée ;
- ✓ le projet doit être lié à une exploitation existante, et doit se rattacher a des éléments déjà présents sur la zone
- ✓ le projet ne doit pas comprendre de logements ;
- ✓ le premier niveau de plancher et les ouvertures soient situées au-dessus de la hauteur de référence, fixée à 2 mètres par rapport au TN ;
- ✓ les accès se fassent par une façade non exposée, soient situées au-dessus de la hauteur de référence, fixée à 2 mètres par rapport au TN ;
- ✓ les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m² comprennent un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;

- ✓ 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 compètent 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 ;
- ✓ les aménagements sous la hauteur 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 être conçu et orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements
- ✓ les constructions situées sous la hauteur de référence résistent aux effets statiques et dynamiques engendrés par l'eau et par les matériaux transportés ;
- ✓ les fondations soient protégées contre les phénomènes d'affouillement, tassements ou érosions localisées. Cette disposition est réputée satisfaite si les constructions sont fondées à une profondeur supérieure à la hauteur de référence par rapport au terrain naturel ;
- ✓ les installations d'assainissement soient réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues

Les structures légères et les hangars ouverts à sous-destination d'exploitation agricole :

A conditions cumulatives que :

- ✓ 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 garantir la sécurité des personnes. 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 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.

Les **reconstructions, remises en état, réhabilitations et restaurations**, totales ou quasi-totales, de constructions, annexes et exploitations après sinistre non lié à l'aléa ou après démolition.

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit 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 compètent 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 soit 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 premier niveau de plancher habitable ou utile en cas d'activités, et les ouvertures soient mis hors d'eau (hauteur de référence à 2mètres par rapport au TN) ;
- ✓ le projet ait une emprise au sol en zone règlementée inférieure ou égale à celle du projet préexistant ;
- ✓ les surfaces de plancher du projet soient, 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 ;
- ✓ le projet n'entraine pas une augmentation du nombre de logements ;
- ✓ les formes architecturales et l'orientation des bâtiments ne modifient pas l'orientation générale des écoulements ;
- ✓ les accès soient réalisés sur une façade non exposée ;
- ✓ les constructions résistent aux effets statiques et dynamiques engendrés par l'eau et par les matériaux transportés ;
- ✓ les fondations soient protégées contre les phénomènes d'affouillement, tassements ou érosions localisées ;
- ✓ les réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, soient placés hors d'eau.
- ✓ Dans les installations d'assainissement soient réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors d'évènements ;
- ✓ les matériaux employés soient choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS :

Interdictions

Sont interdits, sauf ceux autorisés ci-après, tous les projets sur les biens et activités existants.

Autorisations sans prescriptions

Sans objet

Autorisations avec prescriptions

- Tous les projets sur les biens et activités existants sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives 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 maitre 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 demandes (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 maitre d'ouvrage ;
  - le projet doit être entièrement positionne 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 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 ;

- le projet ne doit pas conduire à la réalisation de logements supplémentaires ;
- le projet ne doit pas conduire à une augmentation de la population exposée ;
- le projet, cumulé aux biens et activités existants, doit respecter l'application d'un RESI défini au paragraphe « Définition et dispositions relatives au Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) » du présent règlement.

➢ Sont autorisés avec prescriptions particulières dans cette zone les projets sur bien et activités existants suivants :

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.

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).

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).

Les projets sur existant relatifs a de la **récupération d'énergie localisée sur des bâtiments** (ex : panneaux solaires sur le toit d'une construction existante).
A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet ne doit pas conduire à la réalisation de logements supplémentaires ;
- ✓ le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées. Le maitre d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestation ;
- ✓ profiter de l'opportunité des travaux pour protéger le bien existant.

En l'absence d'étage au-dessus de la hauteur de référence (TN+2m), la **création d'une zone refuge** au-dessus de cette cote, ou l'extension verticale des bâtiments au-dessus de la hauteur de référence, sauf pour les bâtiments particulièrement vulnérables (ERP du 1er groupe et ERP du 2e groupe de types J, O, U et R, établissements de gestion de crise, établissements pénitentiaires).

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet ne doit pas conduire à une augmentation significative de la population exposée ;
- ✓ le projet ne doit pas entrainer une augmentation du nombre de logements ;
- ✓ le nouvel étage doit être situe au-dessus de la hauteur de référence.

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

La **reconstruction partielle** (coût < 50% du coût de la reconstruction à l'identique) d'un bâtiment existant.

Les changements de destination ou de sous-destination vers un projet de sous-destination de classe de vulnérabilité inférieure ou égale.

A conditions cumulatives que :

- ✓ les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40m² doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;
- ✓ le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées. Le maitre d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestation ;
- ✓ 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 compètent 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 conduire à une augmentation de la population exposée ;
- ✓ le projet ne doit pas entrainer une augmentation du nombre de logements ;
- ✓ l'augmentation de la surface de plancher soit limitée à 20 m² par rapport à la situation lors de l'élaboration du présent document ;
- ✓ les nouvelles structures et les nouvelles fondations soient dimensionnées de manière à résister aux forces dynamiques et statiques et aux phénomènes d'érosion, affouillements et tassements engendrés par la crue de référence ;
- ✓ les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, a l'exception de ceux conçus pour être immergés, soient placés hors d'eau. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés hors d'eau ;
- ✓ les nouvelles installations d'assainissement soient réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;
- ✓ les matériaux employés soient choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité.

Les extensions de logements

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet ne diminue pas la sécurité des personnes exposées. Un travail d'adaptation doit être défini par un intervenant compètent 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 soit 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 n'entraine pas une augmentation du nombre de logements ;
- ✓ les nouveaux planchers habitables soient situées au-dessus de la hauteur de référence (TN +2m). 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 ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et doivent disposer d'un accès direct vers une zone hors d'eau ;
- ✓ les nouvelles ouvertures soient situées hors des axes d'écoulement et doivent être situées au-dessus de la hauteur de référence (TN +2m). 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 m² 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 soit orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- ✓ les nouvelles structures et fondations et celles de la construction initiale soient dimensionnées de manière à résister aux forces dynamiques et statiques et aux phénomènes d'érosion, affouillements et tassements engendres par la crue de référence ;
- ✓ les nouveaux matériaux et ceux de la construction initiale, employés sous la hauteur de référence sont résistants aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité ;
- ✓ les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage et ceux de la construction initiale, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, soient placés au-dessus de la hauteur de référence(TN +2m). Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être places au-dessus de cette cote ;
- ✓ les nouvelles installations d'assainissement et celles de la construction initiale soient réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;
- ✓ 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.

Les **extensions et modifications de projets autorisés par le règlement pour les projets nouveaux**, sous réserve de remplir les mêmes conditions règlementaires.

Fiche RCc = Aléa fort C3 de crues rapides des rivières en zone urbanisée

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX

Interdictions

Sont interdits dans cette zone tous les nouveaux projets, à l'exception des projets énoncés dans les paragraphes suivants « autorisations sans prescription » et « autorisations avec prescription ».

Autorisations sans prescriptions

- Sont autorisés sans prescriptions dans cette zone les nouveaux projets suivants :
  - 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 a ce cours d'eau, approvisionnement en eau, maitrise 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 a la sécurité civile ;
  - 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.

Autorisations avec prescriptions

- Les projets nouveaux, listés ci-après, sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives 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 maitre 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 maitre d'ouvrage;
  - le projet nouveau doit être entièrement positionne 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 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 ;

- les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.) et installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence (TN+2m). Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette hauteur.
- le projet, cumulé aux biens et activités existants, doit respecter l'application d'un RESI défini au paragraphe « Définition et dispositions relatives au Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) » du présent règlement.

➢ Sont autorisés avec prescriptions particulières dans cette zone les nouveaux projets suivants :

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

La création de **pylônes**, **poteaux** et ouvrages du même type.

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).

A conditions cumulatives que :

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

La création de clôtures et éléments similaires

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit transparent hydrauliquement
- ✓ le projet ne fasse pas l'objet ni de remblai, ni de fondations faisant saillie au-dessus du terrain naturel avant travaux.

La reconstruction d'un mur ou éléments similaires à l'identique est admise si le projet n'aggrave pas le risque et n'en provoque pas de nouveaux.

Les terrasses, les piscines enterrées et les abris légers

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit lié à une habitation existante,
- ✓ le projet soit 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 compètent 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 soit de superficie cumulée inférieure ou égale à 20 m^2 par unité foncière (abris) ou 40 m^2 par unité foncière (terrasses ou piscines).

- ✓ le projet ne fasse pas l'objet d'occupation humaine permanente.

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.

A conditions cumulatives que :

- ✓ 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 adapte 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 compètent 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 ;
- ✓ en particulier, pour les voies de circulation, l'étude doit apporter les solutions pour assurer la sécurité des usagers (alerte, fermeture) ;
- ✓ 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 maitre 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.

Les aires de stationnement
A conditions cumulatives que :

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

Les créations et reconstructions de projets relevant de la sous-destination "**locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimiles**" de la destination "**équipements d'intérêt collectif et services publics**", dont la présence en zone d'alea est nécessaire à leur fonctionnement (dont les stations d'épuration).

A conditions cumulatives que :

- ✓ 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 adapte 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 compètent 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 comprendre de logements ;
- ✓ le projet ne soit pas un établissement recevant du public (ERP) ;
- ✓ les aménagements sous la hauteur 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^2 doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge
- ✓ le projet doit être conçu et oriente de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- ✓ les réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, a l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés hors d'eau ;
- ✓ les installations d'assainissement doivent être réalises de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;
- ✓ 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 engendrés par la crue de référence ;
- ✓ 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 ;
- ✓ le projet doit faire l'objet d'un plan de continuité d'activité.

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

A conditions cumulatives que :

- ✓ 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 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 ;
- ✓ la superficie des bâtiments sanitaires doit être inférieure ou égale à 20 m²
- ✓ le projet ne doit pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente
- ✓ 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).

Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière

A conditions cumulatives que :

- ✓ une justification soit apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible a l'implantation du projet dans une zone moins exposée ;
- ✓ le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, protections ...), y compris pendant la phase de travaux. Ce travail d'adaptation doit être défini par un intervenant compètent 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 lié à une exploitation existante, et doit se rattacher a des éléments déjà présents sur la zone
- ✓ le projet ne doit pas comprendre de logements ;
- ✓ les planchers habitables soient situées au-dessus de la hauteur de référence (TN +2m) ;
- ✓ les accès et les ouvertures soient situées hors des axes d'écoulement et doivent être situées au-dessus de la hauteur de référence (TN +2m) ;
- ✓ les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m² doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;
- ✓ les aménagements sous la hauteur 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 être conçu et orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- ✓ les réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, soient placés au-dessus de la hauteur de référence. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure soient placés au-dessus de cette cote (TN +2m) ;
- ✓ les installations d'assainissement soient réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;
- ✓ la structure et les fondations soient dimensionnées de manière à résister aux forces dynamiques et statiques et aux phénomènes d'érosion, affouillements et tassements engendrés par la crue de référence ;
- ✓ les matériaux employés sous la hauteur de référence soient choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité.

Les hangars ouverts à sous-destination d'exploitation agricole :

A conditions cumulatives que :

- ✓ 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.

Les **reconstructions, remises en état, réhabilitations et restaurations**, totales ou quasi-totales, de constructions, annexes et exploitations après sinistre non lié à l'aléa ou après démolition.

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit 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 compètent 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 soit 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 ;

- ✓ les planchers habitables ou utiles en cas d'activités, et les ouvertures soient mis hors d'eau, et situées au-dessus de la hauteur de référence (TN+2m) ;
- ✓ le projet ait une emprise au sol en zone règlementée inférieure ou égale à celle du projet préexistant ;
- ✓ les surfaces de plancher du projet soient, 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 ouvertures et les accès soient situées hors des axes d'écoulement et soient situées au-dessus de la hauteur de référence ;
- ✓ les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m² doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;
- ✓ les aménagements sous la hauteur de référence ne doivent en aucun cas servir de logements ou d'hébergements ;
- ✓ le projet n'entraine pas une augmentation du nombre de logements ;
- ✓ les formes architecturales et l'orientation des bâtiments ne modifient pas l'orientation générale des écoulements ;
- ✓ les constructions résistent aux effets statiques et dynamiques engendrés par l'eau et par les matériaux transportés ;
- ✓ les fondations soient protégées contre les phénomènes d'affouillement, tassements ou érosions engendrés par la crue de référence ;
- ✓ les réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, soient placés hors d'eau.
- ✓ Dans les installations d'assainissement soient réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors d'évènements ;
- ✓ les matériaux employés soient choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité ;
- ✓ les ERP du 1er groupe et les ERP de types O et R doivent faire l'objet de la réalisation préalable d'une étude de danger définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers, tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou annexes. Les établissements accueillant des personnes handicapées, à mobilité réduite ou non autonomes traiteront ce point par un volet particulier dans l'étude de danger. Les mesures de protection nécessaires pour assurer la sécurité des personnes définies par l'étude doivent être mises en œuvre.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS :

Interdictions

Sont interdits, sauf ceux autorisés ci-après, tous les projets sur les biens et activités existants.

Autorisations sans prescriptions

Sans objet

Autorisations avec prescriptions

- Tous les projets sur les biens et activités existants sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives 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 maitre 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 demandes (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 maitre d'ouvrage ;
- le projet doit être entièrement positionne 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 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 ;
- le projet ne doit pas conduire à la réalisation de logements supplémentaires ;
- le projet ne doit pas conduire à une augmentation de la population exposée ;
- le projet, cumulé aux biens et activités existants, doit respecter l'application d'un RESI défini au paragraphe « Définition et dispositions relatives au Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) » du présent règlement.

➢ Sont autorisés avec prescriptions particulières dans cette zone les projets sur bien et activités existants suivants :

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.

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).

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).

Les projets sur existant relatifs a de la **récupération d'énergie localisée sur des bâtiments** (ex : panneaux solaires sur le toit d'une construction existante).
A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet ne doit pas conduire à la réalisation de logements supplémentaires ;
- ✓ le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées. Le maitre d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestation.

La **création d'une zone refuge** au-dessus de la hauteur de référence, en l'absence d'étage au-dessus de la hauteur de référence (TN+2m), ou l'extension verticale des bâtiments au-dessus de la hauteur de référence. Le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées, notamment sous la hauteur de référence (TN+2m).

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

La **reconstruction partielle** (coût < 50% du coût de la reconstruction à l'identique) d'un bâtiment existant.

Les changements de destination ou de sous-destination vers un projet de sous-destination de classe de vulnérabilité inférieure ou égale et les modifications des constructions existantes dans l'enveloppe bâti.

A conditions cumulatives que :

- ✓ les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40m² doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;
- ✓ le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées. Le maitre d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestation ;
- ✓ 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 compètent 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 conduire à une augmentation de la population exposée ;
- ✓ le projet ne doit pas entrainer une augmentation du nombre de logements ;
- ✓ l'augmentation de la surface de plancher soit limitée à 20 m² par rapport à la situation lors de l'élaboration du présent document ;
- ✓ les nouvelles structures et les nouvelles fondations soient dimensionnées de manière à résister aux forces dynamiques et statiques et aux phénomènes d'érosion, affouillements et tassements engendrés par la crue de référence ;
- ✓ les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les installations de chauffage, a l'exception de ceux conçus pour être immergés, soient placés hors d'eau. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés hors d'eau ;
- ✓ les nouvelles installations d'assainissement soient réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;
- ✓ les matériaux employés soient choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité.

Fiche Bc2a et Bc2b = Aléa moyen C2a ou C2b de crues rapides des rivières, en zone urbanisée,

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX

Interdictions

- Sont interdits dans cette zone les nouveaux projets suivants :
  - les bâtiments particulièrement vulnérables (ERP du 1er groupe et ERP du 2e groupe de types J, O, U et R, établissements de gestion de crise, établissements pénitentiaires).
  - les aires d'accueil des gens du voyage, les campings et caravanings.
  - 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.
  - les exhaussements et remblais autres que ceux strictement nécessaires a la mise en œuvre d'aménagements autorises 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 considères comme strictement nécessaires).

Autorisations sans prescriptions

- Sont autorisés sans prescriptions dans cette zone les nouveaux projets suivants :
  - 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 a ce cours d'eau, approvisionnement en eau, maitrise 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.
  - 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.

Autorisations avec prescriptions

➢ Tous les projets nouveaux sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives 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 maitre 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 demandes (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 maitre d'ouvrage.
- le projet nouveau doit être entièrement positionne 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 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.
- Les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.) et installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence TN+80cm. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette hauteur.
- le projet, cumulé aux biens et activités existants, doit respecter l'application d'un RESI défini au paragraphe « Définition et dispositions relatives au Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) » du présent règlement.

➢ Sont autorisés avec prescriptions particulières dans cette zone les nouveaux projets suivants :

La création de surface de plancher à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- ✓ Le premier niveau de plancher habitable et les ouvertures doivent être au-dessus de la hauteur de référence (TN+80cm en zone C2a, TN+1m20 en zone C2b). Les ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement.
- ✓ Le projet doit être conçu et oriente de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- ✓ les accès, parois vitrées et ouvertures des constructions doivent être situés sur une façade non exposée ;
- ✓ les matériaux employés sous la hauteur 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 capillarite ;
- ✓ les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;
- ✓ les exhaussements et affouillements admis pour le projet ne doivent pas aggraver les risques au droit des enjeux limitrophes (concentration des écoulements, modification des directions générales d'écoulement).

La création de :

- structures légères a sous-destination d'exploitation agricole ;
- hangars ouverts à sous-destination d'exploitation agricole ;

A conditions cumulatives que :

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

La création de :

- abris légers ;
- piscines ;
- terrasses.

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit lié à une habitation existante,
- ✓ le projet soit de superficie cumulée inférieure ou égale à 20 m^2 par unité foncière (abris) ou 40 m^2 par unité foncière (terrasses ou piscines),
- ✓ le projet soit adapté à l'aléa et garantisse 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 maitre d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestations.

La création d'aires de stationnement

A conditions cumulatives que :

- ✓ des dispositifs soient mis en place pour empêcher les véhicules d'être emportés hors de l'aire de stationnement en cas d'inondation ;
- ✓ les utilisateurs soient informés du risque d'inondation par une signalisation claire et visible.

La création de sous-sols dédiés à des surfaces non-habitables : caves et parkings de bâtiments collectifs exclusivement

A conditions cumulatives que :

- ✓ la cote d'accès au sous-sol soit située au-dessus de la hauteur de référence (TN+1m en zone C2a, TN+1m40 en zone C2b) de manière à ce que le sous-sol ne puisse pas être inondé ;
- ✓ les accès aux sous-sol doivent être situés sur une façade non exposée,
- ✓ les constructions et parties de construction situées sous la cote ou hauteur de référence soient cuvelées.

La création de clôtures, murets et éléments similaires

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit transparent hydrauliquement ;
- ✓ le projet ne fasse pas l'objet ni de remblai, ni de fondations faisant saillie au-dessus du terrain naturel avant travaux.

La reconstruction d'un mur ou éléments similaires à l'identique est admise si le projet n'aggrave pas le risque et n'en provoque pas de nouveaux.

La création d'aménagements nouveaux d'espaces extérieurs liés à l'activité culturelle, touristique, sportive (terrains de sport) et de loisirs (parcs, aires de jeux, espaces verts…) et bâtiments sanitaires strictement nécessaires à leur utilisation.

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet de bâtiments ne fasse pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- ✓ le projet de bâtiments soit d'une superficie cumulée inférieure ou égale à 20 m2 ;
- ✓ le projet ne doit pas faire obstacle hydrauliquement en réduisant la section d'écoulement
- ✓ le projet doit être adapté à l'aléa, y compris pendant la phase de travaux, et le maitre d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestation ;
- ✓ 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…) ;
- ✓ les nouvelles constructions et les nouveaux ouvrages ainsi que leurs fondations respectives devront être dimensionnés (profondeur, renforcement…) de manière à résister aux écoulements (forces dynamiques et statiques) engendrés par la crue de référence.

➢ *Recommandations*

Pour les projets suivants : maisons individuelles, les immeubles collectifs d'habitation, les ICPE et les ERP du 1er et 2°groupe, de types M (commerces), O (hôtels), R (enseignement), U (hospitaliers, sanitaires), J (accueil des personnes âgées ou handicapées) et W (bureaux), il est recommandé de prévoir des possibilités d'évacuation au-dessus de la hauteur de référence (aménagement d'une sortie par la toiture, balcon ou terrasse, escalier extérieur.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS :

Interdictions

Sont interdits dans cette zone les projets sur les biens et activités existants suivants :

- les aires d'accueil des gens du voyage, les campings et caravanings ;
- 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;
- les exhaussements et remblais autres que ceux strictement nécessaires a la mise en œuvre d'aménagements autorises 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 considères comme strictement nécessaires).

Autorisations sans prescriptions

Sans objet

Autorisations avec prescriptions

- Tous les projets sur les biens et activités existants sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives 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 maitre 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 demandes (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 maitre d'ouvrage;
  - le projet doit être entièrement positionne 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 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 ;
  - Les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.) et installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence (TN+80cm en zone C2a, TN+1m20 en zone C2b). Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette hauteur.
  - le projet, cumulé aux biens et activités existants, doit respecter l'application d'un RESI défini au paragraphe « Définition et dispositions relatives au Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) » du présent règlement.

- Sont autorisés avec prescriptions particulières dans cette zone les projets sur bien et activités existants suivants :

Les **bâtiments particulièrement vulnérables** (ERP du 1er groupe et ERP du 2e groupe de types J, O, U et R, établissements de gestion de crise, établissements pénitentiaires) doivent faire l'objet d'une étude de danger définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers, tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou dans leurs annexes.

Les **extensions et modifications de projets autorisés par le règlement pour les projets nouveaux**, sous réserve de remplir les mêmes conditions règlementaires.

- *Recommandations*

Pour les projets suivants : maisons individuelles, les immeubles collectifs d'habitation, les ICPE et les ERP du 1er et 2°groupe, de types M (commerces), O (hôtels), R (enseignement), U (hospitaliers, sanitaires), J (accueil des personnes âgées ou handicapées) et W (bureaux), il est recommandé de prévoir des

possibilités d'évacuation au-dessus de la hauteur de référence (aménagement d'une sortie par la toiture, balcon ou terrasse, escalier extérieur).

Fiche Bc1 = Aléa faible C1 de crues rapides des rivières, en zone urbanisée,

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX

Interdictions

➢ Sont interdits dans cette zone les nouveaux projets suivants :

- les bâtiments particulièrement vulnérables (ERP du 1er groupe et ERP du 2e groupe de types J, O, U et R, établissements de gestion de crise, établissements pénitentiaires).
- les aires d'accueil des gens du voyage, les campings et caravanings.
- 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.
- les exhaussements et remblais autres que ceux strictement nécessaires a la mise en œuvre d'aménagements autorises 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 considères comme strictement nécessaires).

Autorisations sans prescriptions

➢ Sont autorisés sans prescriptions dans cette zone les nouveaux projets suivants :

- 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 a ce cours d'eau, approvisionnement en eau, maitrise 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.
- 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.

Autorisations avec prescriptions

➢ Tous les projets nouveaux sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives 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 maitre 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 demandes (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 maitre d'ouvrage.
- le projet nouveau doit être entièrement positionne 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 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.
- Les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.) et installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence TN+60cm. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette hauteur.
- le projet, cumulé aux biens et activités existants, doit respecter l'application d'un RESI défini au paragraphe « Définition et dispositions relatives au Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) » du présent règlement.

➢ Sont autorisés avec prescriptions particulières dans cette zone les nouveaux projets suivants :

La création de surface de plancher à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- ✓ Le premier niveau de plancher habitable et les ouvertures doivent être au-dessus de la hauteur de référence TN+60cm.
- ✓ Les ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement.
- ✓ Le projet doit être conçu et oriente de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.
- ✓ les accès, parois vitrées et ouvertures des constructions doivent être situés sur une façade non exposée ;
- ✓ les matériaux employés sous la hauteur 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 capillarite ;
- ✓ •les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;
- ✓ les exhaussements et affouillements admis pour le projet ne doivent pas aggraver les risques au droit des enjeux limitrophes (concentration des écoulements, modification des directions générales d'écoulement).

La création de :

- structures légères a sous-destination d'exploitation agricole ;
- hangars ouverts à sous-destination d'exploitation agricole ;

A conditions cumulatives que :

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

La création de :

- abris légers ;
- piscines ;

- terrasses.

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit lié à une habitation existante,
- ✓ le projet soit orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements,
- ✓ le projet soit adapté à l'aléa et garantisse 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 maitre d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestations.

La création d'aires de stationnement

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet, cumulé aux biens et activités existants, doit respecter l'application d'un RESI défini au paragraphe « Définition et dispositions relatives au Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) » du présent règlement.
- ✓ des dispositifs soient mis en place pour empêcher les véhicules d'être emportés hors de l'aire de stationnement en cas d'inondation ;
- ✓ les utilisateurs soient informés du risque d'inondation par une signalisation claire et visible.

La création de sous-sols dédiés à des surfaces non-habitables : caves et parkings de bâtiments collectifs exclusivement

A conditions cumulatives que :

- ✓ la cote d'accès au sous-sol soit située au-dessus de la hauteur de référence TN+80cm 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 soient cuvelées.

La création de clôtures, murets et éléments similaires

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit transparent hydrauliquement ;
- ✓ le projet ne fasse pas l'objet ni de remblai, ni de fondations faisant saillie au-dessus du terrain naturel avant travaux.

La reconstruction d'un mur ou éléments similaires à l'identique est admise si le projet n'aggrave pas le risque et n'en provoque pas de nouveaux.

La création d'aménagements nouveaux d'espaces extérieurs liés à l'activité culturelle, touristique, sportive (terrains de sport) et de loisirs (parcs, aires de jeux, espaces verts…) et bâtiments sanitaires strictement nécessaires à leur utilisation.

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet de bâtiments ne fasse pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- ✓ le projet de bâtiments soit d'une superficie cumulée inferieure ou égale à 20 m2 ;
- ✓ le projet ne doit pas faire obstacle hydrauliquement en réduisant la section d'écoulement
- ✓ le projet doit être adapté à l'aléa, y compris pendant la phase de travaux, et le maitre d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestation ;

- ✓ 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…) ;
- ✓ les nouvelles constructions et les nouveaux ouvrages ainsi que leurs fondations respectives devront être dimensionnés (profondeur, renforcement…) de manière à résister aux écoulements (forces dynamiques et statiques) engendrés par la crue de référence.

Les **ERP du 1er groupe et les ERP du 2eme groupe de types J, O, U et R** doivent faire l'objet de la réalisation préalable d'une étude de danger définissant les conditions de mise

en sécurité des occupants et usagers, tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou annexes.

➢ *Recommandations*

Pour les projets suivants : maisons individuelles, les immeubles collectifs d'habitation, les ICPE et les ERP du 1er et 2°groupe, de types M (commerces), O (hôtels), R (enseignement), U (hospitaliers, sanitaires), J (accueil des personnes âgées ou handicapées) et W (bureaux), il est recommandé de prévoir des possibilités d'évacuation au-dessus de la hauteur de référence (aménagement d'une sortie par la toiture, balcon ou terrasse, escalier extérieur.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS :

Interdictions

Sont interdits dans cette zone les projets sur les biens et activités existants suivants :

- Toutes extensions des aires d'accueil des gens du voyage, campings et caravanings ;
- 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 ;
- les exhaussements et remblais autres que ceux strictement nécessaires a la mise en œuvre d'aménagements autorises 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 considères comme strictement nécessaires).

Autorisations sans prescriptions

Sans objet

Autorisations avec prescriptions

➢ Tous les projets sur les biens et activités existants sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives 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 maitre 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 demandes (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 maitre d'ouvrage.
- le projet doit être entièrement positionne 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 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.
- les nouveaux planchers habitables et les nouvelles ouvertures doivent être au-dessus de la hauteur de référence TN+60cm ; 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.
- le projet doit être conçu et oriente de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.
- Les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.) et installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence hauteur de référence TN+60cm. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette hauteur.
- le projet, cumulé aux biens et activités existants, doit respecter l'application d'un RESI défini au paragraphe « Définition et dispositions relatives au Rapport d'Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) » du présent règlement.
- les nouvelles installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent pas de dommages lors des crues

➢ Sont autorisés avec prescriptions particulières dans cette zone les projets sur bien et activités existants suivants :

Les **bâtiments particulièrement vulnérables** (ERP du 1er groupe et ERP du 2e groupe de types J, O, U et R, établissements de gestion de crise, établissements pénitentiaires) doivent faire l'objet d'une étude de danger définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers, tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou dans leurs annexes.

Les **extensions et modifications de projets autorisés par le règlement pour les projets nouveaux**, sous réserve de remplir les mêmes conditions règlementaires.

Fiche RP2 = Aléa fort P3 ou moyen P2 d'éboulements rocheux, hors et en zone urbanisée

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :

Le principe général applicable dans ces zones est l'interdiction.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX

Interdictions

Sont interdits dans cette zone tous les nouveaux projets, à l'exception des projets énoncés dans les paragraphes suivants « autorisations sans prescription » et « autorisations avec prescription ».

Autorisations sans prescriptions

Les clôtures et éléments similaires (clôtures végétales par exemple), qui ne seraient pas de nature à aggraver les trajectoires de chutes de blocs.

Les nouvelles ouvertures sur les façades non exposées.

Autorisations avec prescriptions

- Tous les projets nouveaux, listés ci-après, sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - ✓ le projet n'aggrave pas les risques pour les tiers et n'en provoque pas 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 maitre d'ouvrage doit en apporter la garantie sous forme d'attestation, en s'appuyant, sur un expert technique compétent dans ce domaine ;
  - ✓ tous les dispositifs de protection et d'adaptation demandés soient mis en œuvre selon les règles de l'art sous la responsabilité du maitre d'ouvrage.

Sont autorisées :

- les carrières, gravières et les constructions et installations directement liées à leur exploitation ;
- les voies routières, ferrées, fluviales, rurales, forestières, ainsi que les équipements et ouvrages techniques dont la présence en zone d'aléas est nécessaire au fonctionnement de ces voies ;
- les infrastructures de production d'énergie (hydro-électricité...), ainsi que les équipements,
- ouvrages techniques et ouvrages de raccordement qui s'y rattachent ;
- les infrastructures de transport de fluides ou d'énergie (dont lignes électriques haute et très haute tension), ainsi que les équipements, ouvrages techniques et ouvrages de raccordement qui s'y rattachent ;
- les remontées mécaniques et transports par câble, y compris leurs gares d'arrivée et de départ.

A conditions cumulatives que :

- ✓ une justification soit apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée ;
- ✓ le projet ne fasse pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- ✓ le projet soit 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 maitre d'ouvrage doit en apporter la garantie sous forme d'attestation justifiant que des mesures d'adaptation ont effectivement été définies et mises en œuvre ;
- ✓ les accès, parois vitrées et ouvertures des constructions doivent être situes sur une façade non exposée.

Il est par ailleurs recommandé de réaliser une étude de diagnostic de chutes de blocs.

Prescriptions constructives :

Le projet doit être adapté à l'aléa afin de garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, protections…) et un minimum de dommages aux biens, y compris pendant la phase de travaux.

Le projet (sauf abri léger) doit faire l'objet d'une étude de protection contre les éboulements rocheux adaptée (G2 AVP au moins au titre de la norme NFP94-500) qui doit :

- *s'assurer de la faisabilité du projet,*
- *définir les principes constructifs et organisationnels adaptés à l'aléa et à la nature du terrain et garantissant la sécurité des biens et des personnes au niveau du projet et sur les territoires avoisinants.*

En phase chantier, le projet (sauf abri léger) doit être suivi par un géotechnicien dans le cadre d'une mission G3 au titre de la norme NFP94-500 (étude et suivi géotechnique d'exécution), en vue notamment de confirmer les modèles géologiques et la réalisation effective des dispositifs demandés par l'étude géotechnique.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS :

Interdictions

Sont interdits, sauf ceux autorisés ci-après, tous les projets sur les biens et activités existants.

Autorisations sans prescriptions

Sans objet

Autorisations avec prescriptions

- Les projets sur les biens et activités existants, listés ci-après, sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives 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 maitre 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 maitre d'ouvrage.

- Sont autorisés avec prescriptions particulières dans cette zone les projets sur bien et activités existants suivants :

Les **bâtiments particulièrement vulnérables** (ERP du 1er groupe et ERP du 2e groupe de types J, O, U et R, établissements de gestion de crise, établissements pénitentiaires) doivent faire l'objet d'une étude de danger définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers, tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou dans leurs annexes.

Les **extensions et modifications de projets autorisés par le règlement pour les projets nouveaux**, sous réserve de remplir les mêmes conditions règlementaires.

Fiche RG = Aléa fort G4, G3 ou moyen G2 hors zone urbanisée de glissement de terrain

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :

Le principe général applicable dans ces zones est l'interdiction.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX

Interdictions

Sont interdits dans cette zone tous les nouveaux projets, à l'exception des projets énoncés dans les paragraphes suivants « autorisations sans prescription » et « autorisations avec prescription ».

Autorisations sans prescriptions

Les clôtures, clôtures végétales, murets et éléments similaires.

Les nouvelles ouvertures.

Autorisations avec prescriptions

➢ Les projets nouveaux, listés ci-après, sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives 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 maitre 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 maitre d'ouvrage;
- Toute infiltration d'eau est interdite.
  Le projet doit prévoir une maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales et de drainage :
  - soit dans les réseaux existants,
  - soit dans un cours d'eau superficiel ou plan d'eau capable de recevoir le débit supplémentaire sans aggraver les risques et en provoquer de nouveaux.
- A l'issue des travaux, l'étanchéité des réseaux (Alimentation en Eau Potable incluse) et les modalités de rejet des eaux dans les exutoires de surface doivent être contrôlés. Les installations doivent être remises en état en cas de contrôle défectueux.

➢ Sont autorisés avec prescriptions particulières dans cette zone les nouveaux projets suivants :

Les **carrières, gravières** et les constructions et installations directement liées à leur exploitation

Les projets nouveaux liés à une **activité agricole ou forestière**.

A conditions cumulatives que :

- ✓ L'implantation du projet en zone d'aléa soit rendue nécessaire par sa fonctionnalité ;
- ✓ une justification soit apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation dans une zone moins exposée ;
- ✓ le projet ne fasse l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- ✓ le projet soit adapté à l'aléa, y compris pendant la phase de travaux, et le maitre d'ouvrage doit en apporter la garantie sous forme d'attestation ;
- ✓ le projet respecte les normes constructives énoncées ci-après.

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 **voies routières, ferrées, fluviales, rurales, forestières**, ainsi que les équipements et ouvrages techniques dont la présence en zone d'aléas est nécessaire au fonctionnement de ces voies ;

Les **infrastructures de transport de fluides ou d'énergie** (dont lignes électriques haute et très haute tension), ainsi que les équipements, ouvrages techniques et ouvrages de raccordement qui s'y rattachent.

Les **aménagements d'espaces extérieurs et équipements** lies à l'activité touristique, sportive et de loisirs (parcs, équipements sportifs), ainsi que les bâtiments sanitaires et abris légers qui y sont liés.

Les **pylônes, poteaux** et ouvrages du même type.

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 ».

A conditions cumulatives que :

- ✓ une justification soit apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation dans une zone moins exposée ;
- ✓ le projet ne fasse pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- ✓ le projet soit adapté à l'aléa, y compris pendant la phase de travaux, et le maitre d'ouvrage doit en apporter la garantie sous forme d'attestation ;
- ✓ le projet prévoit une maitrise des rejets des eaux usées, pluviales et de drainage, tel que mentionné ci -avant
- ✓ le projet respecte les normes constructives énoncées ci-après.

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

Les projets ayant pour **objectif principal de réduire les risques**.

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit adapté à l'aléa, y compris pendant la phase de travaux, et le maitre d'ouvrage doit en apporter la garantie sous forme d'attestation.

Les **affouillements, exhaussements et remodelages de terrain supérieurs à 50 cm** (hors fondations, qui sont à relier aux projets auxquels elles se réfèrent).
A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit réalisé que dans le cadre de création ou de modification d'infrastructures de desserte ou dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;
- ✓ le projet soit adapté à l'aléa, y compris pendant la phase de travaux, et le maitre d'ouvrage doit en apporter la garantie sous forme d'attestation ;
- ✓ le projet respecte les normes constructives énoncées ci-après.

Les terrasses et les abris légers, et structures légères

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit lié à une habitation existante,
- ✓ le projet soit 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 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 soit de superficie cumulée inférieure ou égale à 20 m^2 par unité foncière (abris) ou 40 m^2 par unité foncière (terrasses).
- ✓ le projet prévoit une maitrise des rejets des eaux usées, pluviales et de drainage, tel que mentionné ci -avant
- ✓ le projet ne fasse pas l'objet d'occupation humaine permanente.

Les reconstructions totales ou quasi totales après démolition ou après sinistre lié ou non à l'aléa à l'origine de la réglementation de la zone, de biens de classes de vulnérabilité 1, 2 et 3.

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet ne conduise pas à la réalisation de logements supplémentaires ;
- ✓ le projet renforce la sécurité des personnes et réduise la vulnérabilité des biens par rapport à la situation précédente ;
- ✓ les surfaces de plancher du projet par sous-destination soient identiques ou inférieures à celles du projet pré-existant. Des transferts de surface de plancher utilisable sont possibles d'une sous-destination vers une sous-destination de classe de vulnérabilité identique ou inférieure
- ✓ le projet respecte les normes constructives énoncées ci-après.

Prescriptions constructives :

Le projet doit être adapté à l'aléa afin de garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, protections…) et un minimum de dommages aux biens, y compris pendant la phase de travaux.

Le projet (sauf abri léger) doit faire l'objet d'une étude géotechnique adaptée (G2 AVP au moins au titre de la norme NFP94-500) qui doit :

- *s'assurer de la faisabilité du projet,*
- *définir les principes constructifs et organisationnels adaptés à l'aléa et à la nature du terrain et garantissant la sécurité des biens et des personnes au niveau du projet et sur les territoires avoisinants.*

Le maitre d'ouvrage devra joindre, aux pièces exigées dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation

de cette étude et constatant la prise en compte de ses préconisations dans le projet au stade de la conception (dispositions constructives, emplacement, etc).

En phase chantier, le projet (sauf abri léger) doit être suivi par un géotechnicien dans le cadre d'une mission G3 au titre de la norme NFP94-500 (étude et suivi géotechnique d'exécution), en vue notamment de confirmer les modèles géologiques et géotechniques et la réalisation effective des dispositifs demandés par l'étude géotechnique.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS :

Interdictions

Sont interdits, sauf ceux autorisés ci-après, tous les projets sur les biens et activités existants.

Autorisations sans prescriptions

Sans objet

Autorisations avec prescriptions

- Les projets sur les biens et activités existants, listés ci-après, sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives 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 maitre 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 maitre d'ouvrage

- Sont autorisés avec prescriptions particulières dans cette zone les projets sur bien et activités existants suivants :

Les **changements de destination** ou de sous-destination et les **reconstructions partielles** (de cout total inferieur a 50 % de la valeur du bien)

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet ne conduise pas à la réalisation de logements supplémentaires ;
- ✓ la classe de vulnérabilité de la sous-destination du projet soit inférieure ou égale à la classe de vulnérabilité initiale ;
- ✓ le type de population exposée ne soit pas plus vulnérable que lors de la situation précédente ;
- ✓ les surfaces de plancher du projet par sous-destination soient identiques ou inférieures à celles du projet préexistant. Des transferts de surface de plancher sont possibles d'une sous-destination vers une sous-destination de classe de vulnérabilité identique ou inferieure ;

- ✓ le projet prévoit une maitrise des rejets des eaux usées, pluviales et de drainage, tel que mentionné ci-avant.

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, fermeture de balcons, mise en place d'auvents…) ;

La réalisation de **nouvelles ouvertures** ;

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.) ;

Les projets sur existant relatifs à de la **récupération d'énergie** (ex : panneaux solaires, éoliennes), hors géothermie ;

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

Les projets sur existant **ayant pour effet d'augmenter la sécurité des personnes** ou des biens (par exemple, murs de soutènement, accès par l'aval…).

A condition cumulatives que :

- ✓ le projet ne conduise pas à la réalisation de logements supplémentaires ;
- ✓ la surface de plancher du projet doit être inférieure ou égale à celle de la situation précédente ;
- ✓ le projet doit être adapte à l'aléa et le porteur de projet doit en apporter la garantie sous forme d'attestation.

Les **bâtiments particulièrement vulnérables** (ERP du 1er groupe et ERP du 2e groupe de types J, O, U et R, établissements de gestion de crise, établissements pénitentiaires) doivent faire l'objet d'une étude de danger définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers, tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou dans leurs annexes.

Les **extensions et modifications de projets autorisés par le règlement pour les projets nouveaux**, sous réserve de remplir les mêmes conditions règlementaires.

Fiche Bg2 = Aléa moyen de glissement de terrain G2, en zone urbanisée

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX

Interdictions

Sans objet

Autorisations sans prescriptions

Les clôtures, murets et éléments similaires (clôtures végétales par exemple).

Autorisations avec prescriptions

➢ Les projets nouveaux sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives 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 maitre 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 maitre d'ouvrage;

- Toute infiltration d'eau est interdite.
  Le projet doit prévoir une maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales et de drainage :
  ◦ soit dans les réseaux existants,
  ◦ soit dans un cours d'eau superficiel ou plan d'eau capable de recevoir le débit supplémentaire sans aggraver les risques et en provoquer de nouveaux.
  A l'issue des travaux, l'étanchéité des réseaux (Alimentation en Eau Potable incluse) et les modalités de rejet des eaux dans les exutoires de surface doivent être contrôlés. Les installations doivent être remises en état en cas de contrôle défectueux.
  Une attestation de non aggravation du risque d'instabilité doit être fournie par l'architecte du projet ou par un expert

➢ Sont autorisés avec prescriptions particulières dans cette zone les nouveaux projets suivants :

Les créations et les reconstructions totales ou quasi-totales **d'établissements recevant du public (ERP)** du 1er groupe et les ERP du 2e groupe de types J (accueil de personnes âgées ou handicapées), O

(hôtels, résidences de tourisme), U (établissements de santé), R (établissements d'enseignement, centres de vacances et de loisirs).

A conditions cumulatives que :

- le projet fasse l'objet de la réalisation préalable d'une étude de danger définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers, tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou annexes.

Les abris légers

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit lié à une habitation existante,
- ✓ le projet soit 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 compètent 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 soit de superficie cumulée inférieure ou égale à 20 m^2 par unité foncière
- ✓ le projet prévoit une maitrise des rejets des eaux usées, pluviales et de drainage, tel que mentionné ci -avant
- ✓ le projet ne fasse pas l'objet d'occupation humaine permanente.

Prescriptions constructives :

Le projet doit être adapté à l'aléa afin de garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, protections…) et un minimum de dommages aux biens, y compris pendant la phase de travaux.

Le projet (sauf abri léger) doit faire l'objet d'une étude géotechnique adaptée (G2 AVP au moins au titre de la norme NFP94-500) qui doit :

- *s'assurer de la faisabilité du projet, dans le cadre de la stabilité du versant au-delà du projet,*
- *définir les principes constructifs et organisationnels adaptés à l'aléa et à la nature du terrain et garantissant la sécurité des biens et des personnes au niveau du projet et sur les avoisinants.*

Ces avoisinants sont à appréhender de manière large et exhaustive compte tenu de l'aléa : des déstabilisations peuvent survenir sur des terrains non immédiatement voisins du fait d'aménagements mal réalisés (infiltrations d'eau, décaissements...).

En phase chantier, le projet (sauf abri léger) doit être suivi par un géotechnicien dans le cadre d'une mission G3 au titre de la norme NFP94-500 (étude et suivi géotechnique d'exécution), en vue notamment de confirmer les modèles géologiques et géotechniques et la réalisation effective des dispositifs demandés par l'étude géotechnique.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS :

Interdictions

Sans objet

Autorisations sans prescriptions

Sans objet

Autorisations avec prescriptions

- Tous les projets sur les biens et activités existants sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - ✓ Les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage doivent être maitrisés : soit dans les réseaux existants, soit dans un cours d'eau ou plan d'eau capable de recevoir le débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux ;
  - ✓ En cas d'impossibilité de maitriser les rejets : le projet ne doit pas augmenter les débits des rejets existants déjà infiltrés ;
  - ✓ A l'issue des travaux, l'étanchéité des réseaux (Alimentation en Eau Potable incluse) et les modalités de rejet des eaux dans les exutoires de surface doivent être contrôlés. Les installations doivent être remises en état en cas de contrôle défectueux
  - ✓ si le projet fait l'objet d'une augmentation de la surface de plancher, il doit respecter les normes constructives énoncées ci-après.

Prescriptions constructives :

Le projet doit être adapté à l'aléa afin de garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, protections…) et un minimum de dommages aux biens, y compris pendant la phase de travaux.

Le projet (sauf abri léger) doit faire l'objet d'une étude géotechnique adaptée (G2 AVP au moins au titre de la norme NFP94-500) qui doit :

- *s'assurer de la faisabilité du projet,*
- *définir les principes constructifs et organisationnels adaptés à l'aléa et à la nature du terrain et garantissant la sécurité des biens et des personnes au niveau du projet et sur les territoires avoisinants.*

Le maitre d'ouvrage devra joindre, aux pièces exigées dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation de cette étude et constatant la prise en compte de ses préconisations dans le projet au stade de la conception (dispositions constructives, emplacement, etc).

En phase chantier, le projet (sauf abri léger) doit être suivi par un géotechnicien dans le cadre d'une mission G3 au titre de la norme NFP94-500 (étude et suivi géotechnique d'exécution), en vue notamment de confirmer les modèles géologiques et géotechniques et la réalisation effective des dispositifs demandés par l'étude géotechnique.

Fiche Bg1 = Aléa faible de glissement de terrain G1, en zone urbanisée et hors zone urbanisée

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX

Interdictions

Sans objet

Autorisations sans prescriptions

Les clôtures, murets et éléments similaires (clôtures végétales par exemple).

Autorisations avec prescriptions

➢ Les projets nouveaux sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives 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 maitre 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 maitre d'ouvrage;

- Tout système d'infiltration concentrée (puits perdus, etc.) est interdit.
- Le projet doit prévoir une maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales et de drainage :
  - ◦ soit dans les réseaux existants,
  - ◦ soit dans un cours d'eau superficiel ou plan d'eau capable de recevoir le débit supplémentaire sans aggraver les risques et en provoquer de nouveaux.
    A l'issue des travaux, l'étanchéité des réseaux (Alimentation en Eau Potable incluse) et les modalités de rejet des eaux dans les exutoires de surface doivent être contrôlés. Les installations doivent être remises en état en cas de contrôle défectueux.
    Une attestation de non aggravation du risque d'instabilité doit être fournie par l'architecte du projet ou par un expert

➢ Sont autorisés avec prescriptions particulières dans cette zone les nouveaux projets suivants :

Les créations et les reconstructions totales ou quasi-totales **d'établissements recevant du public (ERP)** du 1er groupe et les ERP du 2e groupe de types J (accueil de personnes âgées ou handicapées), O (hôtels, résidences de tourisme), U (établissements de santé), R (établissements d'enseignement, centres de vacances et de loisirs).

A conditions cumulatives que :

- ➢ le projet fasse l'objet de la réalisation préalable d'une étude de danger définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers, tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou annexes.

Les abris légers

A conditions cumulatives que :

- ✓ le projet soit lié à une habitation existante,
- ✓ le projet soit 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 compètent 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 soit de superficie cumulée inférieure ou égale à 20 m^2 par unité foncière
- ✓ le projet prévoit une maitrise des rejets des eaux usées, pluviales et de drainage, tel que mentionné ci -avant
- ✓ le projet ne fasse pas l'objet d'occupation humaine permanente.

Prescriptions constructives :

Le projet doit être adapté à l'aléa afin de garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, protections…) et un minimum de dommages aux biens, y compris pendant la phase de travaux.

Le projet (sauf abri léger) doit faire l'objet d'une étude géotechnique adaptée (G2 AVP au moins au titre de la norme NFP94-500) qui doit :

- *s'assurer de la faisabilité du projet, dans le cadre de la stabilité du versant au-delà du projet,*
- *définir les principes constructifs et organisationnels adaptés à l'aléa et à la nature du terrain et garantissant la sécurité des biens et des personnes au niveau du projet et sur les avoisinants.*

Ces avoisinants sont à appréhender de manière large et exhaustive compte tenu de l'aléa : des déstabilisations peuvent survenir sur des terrains non immédiatement voisins du fait d'aménagements mal réalisés (infiltrations d'eau, décaissements...).

En phase chantier, le projet (sauf abri léger) doit être suivi par un géotechnicien dans le cadre d'une mission G3 au titre de la norme NFP94-500 (étude et suivi géotechnique d'exécution), en vue notamment de confirmer les modèles géologiques et géotechniques et la réalisation effective des dispositifs demandés par l'étude géotechnique.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS :

Interdictions

Sans objet

Autorisations sans prescriptions

Sans objet

Autorisations avec prescriptions

- Tous les projets sur les biens et activités existants sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - ✓ Les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage doivent être maitrisés : soit dans les réseaux existants, soit dans un cours d'eau ou plan d'eau capable de recevoir le débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux ;
  - ✓ En cas d'impossibilité de maitriser les rejets : le projet ne doit pas augmenter les débits des rejets existants déjà infiltrés ;
  - ✓ A l'issue des travaux, l'étanchéité des réseaux (Alimentation en Eau Potable incluse) et les modalités de rejet des eaux dans les exutoires de surface doivent être contrôlés. Les installations doivent être remises en état en cas de contrôle défectueux
  - ✓ si le projet fait l'objet d'une augmentation de la surface de plancher, il doit respecter les normes constructives énoncées ci-après.

Prescriptions constructives :

Le projet doit être adapté à l'aléa afin de garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, protections…) et un minimum de dommages aux biens, y compris pendant la phase de travaux.

Le projet (sauf abri léger) doit faire l'objet d'une étude géotechnique adaptée (G2 AVP au moins au titre de la norme NFP94-500) qui doit :

- *s'assurer de la faisabilité du projet,*
- *définir les principes constructifs et organisationnels adaptés à l'aléa et à la nature du terrain et garantissant la sécurité des biens et des personnes au niveau du projet et sur les territoires avoisinants.*

Le maitre d'ouvrage devra joindre, aux pièces exigées dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation de cette étude et constatant la prise en compte de ses préconisations dans le projet au stade de la conception (dispositions constructives, emplacement, etc).

En phase chantier, le projet (sauf abri léger) doit être suivi par un géotechnicien dans le cadre d'une mission G3 au titre de la norme NFP94-500 (étude et suivi géotechnique d'exécution), en vue notamment de confirmer les modèles géologiques et géotechniques et la réalisation effective des dispositifs demandés par l'étude géotechnique.

Fiche Bg0 = Aléa distant de glissement de terrain G0, en zone urbanisée et hors zone urbanisée

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX

Interdictions

Sans objet

Autorisations sans prescriptions

Les clôtures, murets et éléments similaires (clôtures végétales par exemple).

Autorisations avec prescriptions

Les projets nouveaux sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

Le projet doit prévoir une maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales et de drainage :

- ◦ soit dans les réseaux existants,
- ◦ soit dans un cours d'eau superficiel ou plan d'eau capable de recevoir le débit supplémentaire sans aggraver les risques et en provoquer de nouveaux.

Si impossibilité technique dûment justifiée (absence de réseau ou de cours d'eau à proximité immédiate), un système de traitement par infiltration diffuse est admis sous réserve :

- qu'il soit adapté à la nature du terrain,
- qu'il n'aggrave pas le risque d'instabilité,
- qu'il ne concentre pas les infiltrations.

A l'issue des travaux, l'étanchéité des réseaux (Alimentation en Eau Potable incluse) et les modalités de rejet des eaux dans les exutoires de surface doivent être contrôlés. Les installations doivent être remises en état en cas de contrôle défectueux.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS :

Interdictions

Sans objet

Autorisations sans prescriptions

Sans objet

Autorisations avec prescriptions

- Tous les projets sur les biens et activités existants sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - ✓ Les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage doivent être maitrisés : soit dans les réseaux existants, soit dans un cours d'eau ou plan d'eau capable de recevoir le débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux ;
  - ✓ En cas d'impossibilité de maitriser les rejets : le projet ne doit pas augmenter les débits des rejets existants déjà infiltrés ;
  - ✓ A l'issue des travaux, l'étanchéité des réseaux (Alimentation en Eau Potable incluse) et les modalités de rejet des eaux dans les exutoires de surface doivent être contrôlés. Les installations doivent être remises en état en cas de contrôle défectueux.

FICHES CONSEIL

Au-delà des fiches réglementaires précédentes, un certain nombre de bonnes pratiques peuvent être portées à la connaissance des pétitionnaires, qui relèvent essentiellement du code de la construction et restent donc de la responsabilité du maître d'ouvrage.

Basées sur les fiches établies par la MIRNat en octobre 2001, elles sont listées ci-après.

Prévention des DOMMAGES CONTRE LES EAUX : aléas C, T, V

Votre terrain est situé dans un secteur susceptible d'être exposé à un **aléa faible ou moyen** d'**envahissement par les eaux** (par exemple du fait d'inondations, de crues torrentielles ou de ruissellement de surface).

Outre les mesures particulières liées à la spécificité du phénomène, il convient que vous preniez en compte, dans la conception et la réalisation de votre construction, les risques de dommages causés par la simple action des eaux.

Parmi les mesures envisageables, une **attention particulière** mérite d'être portée notamment aux points suivants :

- conception des **fondations**, en cas de risque d'affouillement ;
- utilisation de **matériaux insensibles à l'eau** ou convenablement traités, pour les aménagements situés sous la cote estimée de submersion ;
- modalités de **stockage des produits dangereux ou polluants :** par exemple dans des citernes, cuves suffisamment enterrées et lestées pour résister à la submersion ou installées au-dessus de la hauteur de référence estimée avec, dans tous les cas, orifices de remplissage et évents au-dessus de cette hauteur ;
- modalité de **stockage des produits périssables ou de valeur** ;
- conception des **réseaux électriques** et positionnement des **équipements vulnérables ou sensibles** à l'action des eaux (appareillages électriques, électroniques, électro-ménagers, etc.) ;
- conception et réalisation des **réseaux extérieurs, notamment d'assainissement** (par exemple : clapets anti-retour, verrouillage des regards) ;
- garage et stationnement des **véhicules** ;
- aires de loisirs et **mobiliers extérieurs** (mise à l'abri, empêchement d'enlèvement par les eaux).

Cette liste ne prétend pas être exhaustive ; elle doit être adaptée à chaque projet, en fonction de sa situation d'une part, et de ses caractéristiques propres ainsi que des modalités de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation d'autre part.

Ces mesures peuvent être complétées, voire parfois remplacées, par des mesures plus générales de protection de chaque aléa détaillées dans les fiches correspondantes ci-après.

Prise en compte du RUISSELLEMENT ou des DÉBORDEMENTS TORRENTIELS : aléas T et V

Votre terrain est situé dans un secteur exposé à un aléa d'inondation par ruissellement sur versant ou de débordements torrentiels (écoulement d'eau plus ou moins chargée en matériaux).

Il vous est demandé, pour vous prémunir contre cet aléa, de prendre les dispositions nécessaires, par exemple en adoptant une des mesures suivantes :

- remodelage général du terrain et implantation en conséquence du bâtiment en évitant en particulier de créer des points bas de rétention des eaux ;
- accès prioritairement par l'aval, ou réalisés pour éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet (contrepente…) ;
- protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse…) ou surélévation de ces ouvertures, à une hauteur au-dessus du terrain naturel* supérieure à la hauteur de la crue de référence.

Ces mesures, comme d'autres éléments de construction que vous pourriez réaliser sur votre parcelle ne doivent aggraver ni la servitude naturelle des écoulements par leur concentration (article 640 du Code civil), ni les risques sur les propriétés voisines.

REMARQUE :

Selon la configuration du terrain et les dispositions constructives adoptées, il peut être nécessaire de mettre en œuvre des mesures complémentaires pour prévenir les dégâts des eaux (cf. fiche-conseils n° 0).

Prise en compte du risque de GLISSEMENT DE TERRAIN : aléa G

Votre terrain est situé dans un secteur exposé à un aléa de glissement de terrain qui nécessite l'adaptation de votre construction à la nature de cet aléa (site du projet et terrains environnants) ainsi que des terrassements qui lui sont liés.

Cette adaptation sera utilement définie par une étude géotechnique de sol confiée à un bureau d'études spécialisé. Un exemple de modèle de cahier des charges vous est donné ci-dessous : il devra être adapté à la situation des lieux d'une part, et aux caractéristiques du projet ainsi qu'aux modalités de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation (y compris entretien des installations) d'autre part.

CAHIER DES CHARGES SOMMAIRE DE L'ETUDE GEOTECHNIQUE DE SOL

Cette étude a pour objectif de définir l'adaptation de votre projet au terrain, en particulier le choix du niveau et du type de fondation ainsi que certaines modalités de rejets des eaux. Menée dans le contexte géologique du secteur, elle définira les caractéristiques mécaniques du terrain d'emprise du projet, de manière à préciser les contraintes à respecter pour, d'une part, garantir la sécurité du projet vis-à-vis de l'instabilité des terrains et des risques de tassement et, d'autre part, éviter toute conséquence défavorable du projet sur les terrains environnants.

Dans ces buts, l'étude géotechnique se préoccupera des risques liés notamment aux aspects suivants :

- instabilité due aux terrassements (déblais-remblais) et aux surcharges : bâtiments, accès ;
- gestion des eaux de surface et souterraines (drainage…) ;
- conception des réseaux et modalités de contrôle ultérieur à mettre en place, avec prise en compte du risque de rupture de canalisations par les mouvements lents du sol ;
- en l'absence de réseaux aptes à recevoir les eaux usées, pluviales et de drainage, entraînant leur rejet dans un exutoire superficiel, impact de ces rejets sur ce dernier et mesures correctives éventuelles (ex. : maîtrise du débit) ;
- en l'absence d'exutoire superficiel et dans le cas d'aléas faibles G1 et G0 seulement, le bureau d'études définira la possibilité ou non d'infiltrer les eaux usées, une fois épurées, sans aggravation du risque d'instabilité à terme. Il définira également la faisabilité et les caractéristiques d'un système d'infiltration des eaux pluviales et de drainage, se rapprochant le plus possible des conditions naturelles d'infiltration avant construction et évitant la concentration des rejets (ex. : stockage tampon). Il précisera enfin les modalités d'entretien et de contrôle de ces différents dispositifs ;
- définition des contraintes particulières pendant la durée du chantier (terrassements, collecte des eaux).

Le cas échéant, une étude des structures du bâtiment pourra compléter l'étude géotechnique.

Il est conseillé au maître d'ouvrage de faire vérifier la bonne conformité du projet avec les conclusions de l'étude géotechnique par le bureau ayant réalisé cette dernière.

REMARQUE :

Les dispositions retenues en matière de gestion des eaux usées, pluviales, de drainage devront être compatiblesss avec les dispositions du schéma d'assainissement et du schéma d'écoulement des eaux

pluviales et de ruissellement, s'ils existent, ainsi qu'avec les règles définies par les documents d'urbanisme et/ou par la réglementation en vigueur.

ETUDES DE DANGER pour la protection des personnes, par rapport aux risques naturels

L'étude de danger pour les Établissements Recevant du Public (ERP) et, dans certains cas, pour les bâtiments collectifs existants, a pour objet de préciser l'ensemble des mesures de maîtrise des risques mises en œuvre à l'intérieur de l'établissement, par le responsable de l'établissement :

- en définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou annexes et, s'il s'agit d'un service public lié à la sécurité, les modalités de continuité de celui-ci,
- en définissant les mesures de protection nécessaires (conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation de l'établissement) pour assurer la sécurité des personnes sur le site ou/et leur évacuation.

Une étude de danger doit notamment traiter des points suivants :

1 – Caractéristique de l'établissement :

- nature ;
- type d'occupation (24h/24 ou partielle...) ;
- nombre de personnes concernées, âge, mobilité et autonomie ;
- type de construction du bâtiment (structure, matériaux) ;
- accès (piétons, véhicules...) ;
- stationnements (revêtement, niveaux ou sous-sols...) ;
- réseaux (réseaux aériens ou enterrés, réseaux avec circuit indépendant).

2 –Risques encourus :

- description comment survient le phénomène (rapidité, fréquence, quelle partie du bâtiment est la plus vulnérable),
- documents de référence : documents réglementaires, études techniques …
- scénarios probables de crise ;

2-1. Principales fragilités du bâtiment par rapport au(x) phénomène(s) retenu(s) :

- sur le plan de la sécurité des occupants ;
- sur le plan du fonctionnement et de la poursuite de l'occupation ou de l'activité ;
- sur le plan du dommage aux biens.

2-2. Vulnérabilité des différents éléments du bâti :

- équipements de protection externe (comportement sous scénario envisagé) ;
- accès (pour évacuation et intervention des secours) ;
- réseaux extérieurs et intérieurs (capacité à fonctionner, risques induits...) ;
- équipements techniques (capacité à fonctionner, risques induits...) ;
- structures du bâtiment (sensibilité au phénomène) ;
- fonctionnement interne.

3 –Moyens mis en œuvre :

3-1. Adaptations du bâtiment et des abords

- explication des choix architecturaux et de leur logique : adaptation du bâtiment à la nature du risque, type et emplacement des ouvertures, matériaux utilisés, prise en compte des normes parasismiques, traitement des façades exposées ;
- leur nécessité de maintien en état : nécessité d'entretien des moyens de protections, entretien des murs de protection, nettoyage des grilles d'évacuation des eaux pluviales..

3.2. Mesure de prévention :

- les responsabilités (le maire est responsable de la sécurité communale, le chef d'établissement est responsable de la sécurité à l'intérieur de l'établissement) ;
- les mesures :
    - alerte : quand, comment et par qui est déclenchée l'alerte ?
    - comportement à tenir : les consignes à appliquer, la liste des personnes ressources et de leur mission, la gestion des liaisons avec les autorités ;
    - zone refuge : existe-t-il des locaux pouvant servir de refuge, de lieu de confinement, de lieux de rassemblement ? Quelle signalétique est mise en place ?

4 – Consignes pour un plan particulier de mise en sécurité :

- points communs ou différents avec les consignes internes pour incendie ;
- articulation avec la gestion de crise au niveau du quartier ou de la commune (plan communal de sauvegarde) ;
- existence d'un Plan Particulier de Mise en Sécurité (PPMS pour les établissements scolaires).

PARTIE N°5

PLANTER DES HAIES CHAMPETRES EN ISERE



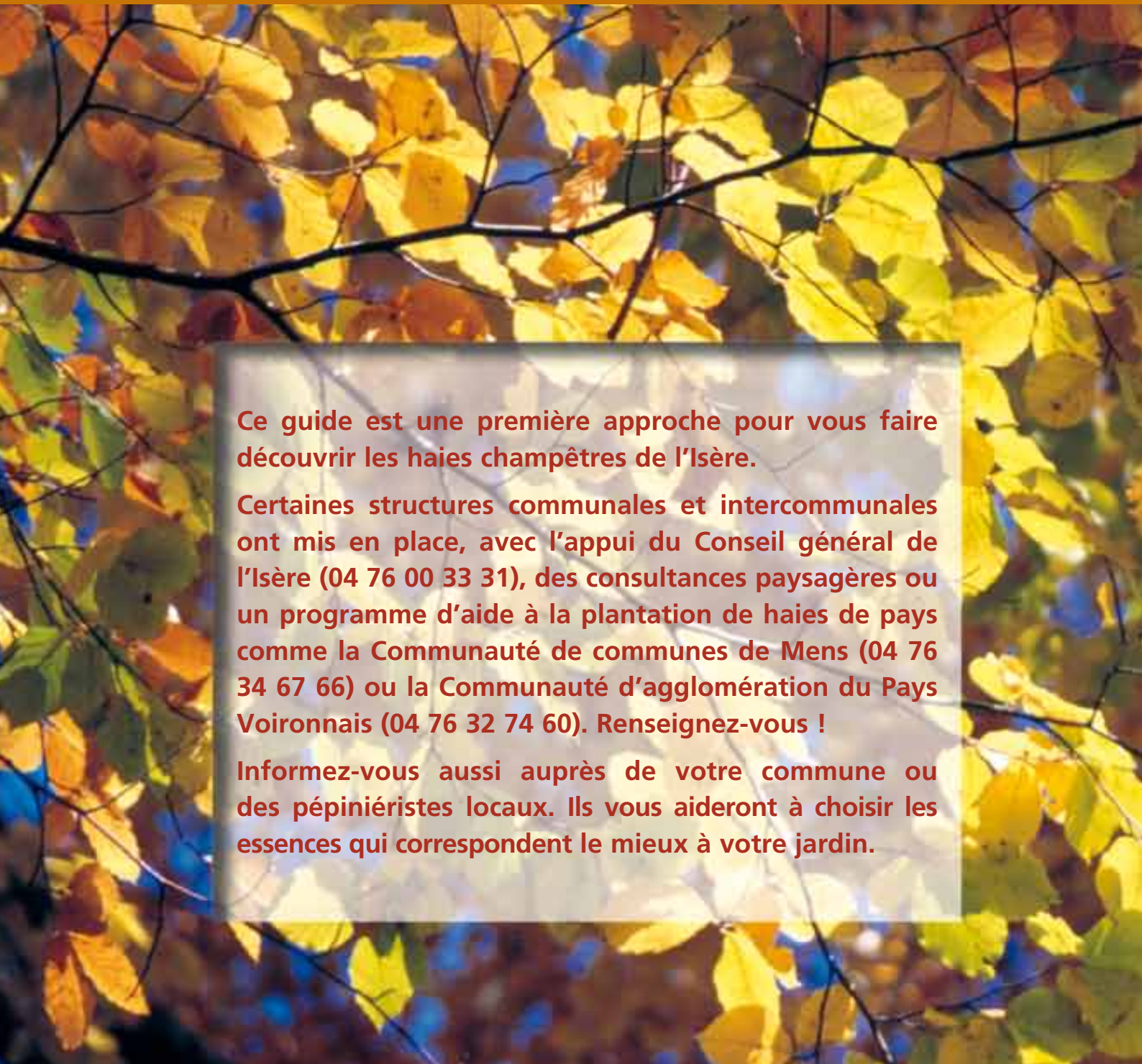






Planter des haies champêtres en Isère

isère
CONSEIL GÉNÉRAL



Ce guide est une première approche pour vous faire découvrir les haies champêtres de l'Isère.

Certaines structures communales et intercommunales ont mis en place, avec l'appui du Conseil général de l'Isère (04 76 00 33 31), des consultances paysagères ou un programme d'aide à la plantation de haies de pays comme la Communauté de communes de Mens (04 76 34 67 66) ou la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais (04 76 32 74 60). Renseignez-vous !

Informez-vous aussi auprès de votre commune ou des pépiniéristes locaux. Ils vous aideront à choisir les essences qui correspondent le mieux à votre jardin.

Sommaire

Pour réussir une belle haie

- Et si vous plantiez une haie ?
pages 4 à 5
- Quelle haie pour votre habitation ?
pages 6 à 7
- Etape n°1 : Choisir les espèces qui constitueront votre haie
pages 9 à 19
- Etape n°2 : La plantation
pages 20 à 23
- Etape n°3 : L'entretien
pages 24 à 25
- Préserver les paysages isérois
page 26
- Les obligations à respecter et bibliographie
page 27

Et si vous plantiez une haie ?

Depuis des décennies, la plupart des haies plantées autour des jardins et des maison sont composées de thuyas, de cyprès ou de lauriers.

Une solution de facilité qui ne met pas forcément en valeur les habitations et qui est la cause de nombreuses maladies des végétaux. Ainsi, il est fréquent de voir des haies entières, ravagées par les insectes, les champignons incurables, la sécheresse ou le gel.
Aujourd'hui, on redécouvre les multiples formes et avantages de la haie.



Une haie de thuyas malade.



Des haies colorées, au fil des saisons.

Un festival de couleurs

Plaisir des yeux, les haies changent de teintes au rythme des saisons. En plantant des arbres à fleurs ou à baies, vous apprécierez, à chaque saison une nouvelle palette de couleurs.

Sans oublier la beauté verdoyante des frondaisons printanières ou la chaleur des feuillages automnaux.

Agissez pour la biodiversité : choisissez vos essences en fonction d

essence mellifère visitée par les abeilles

essence très mellifère visitée par les abeilles

source de nectar pour les autres insectes ou les lépidoptères nocturnes

Un écrin pour votre maison

De petites ou de grandes tailles, caducs ou persistants, les arbustes, une fois associés en haie, embellissent votre cadre de vie et le rendent unique. Composée d'essences locales, votre haie s'intégrera parfaitement dans le paysage environnant. Entourée de verdure, de teintes chatoyantes, de parfums subtils, votre maison est plus belle à vivre et plus attrayante.



Un écrin de verdure pour votre maison.

La haie sert de gîte et de couvert aux oiseaux, comme la mésange bleue.



Un geste pour préserver l'environnement et maintenir la biodiversité

La haie est aussi un lieu de vie pour les oiseaux, les insectes et autres petits mammifères. Elle leur apporte abri et nourriture et vous offre un beau spectacle de la nature. En particulier, les insectes pollinisateurs (abeilles, papillons, coléoptères...), essentiels à notre survie sont très dépendants des ressources de nourriture. Les haies peuvent leur apporter tout au long de l'année un abri et une source de pollen indispensables. **Agissez pour la biodiversité : choisissez vos essences en fonction de leur intérêt pour les insectes pollinisateurs.**



le leur intérêt pour les insectes pollinisateurs.

Février
Mars - Avril
Mai - Juin

Choisissez également vos essences en fonction de leur période de floraison. Par exemple, le noisetier représente une des rares sources de pollen à la sortie de l'hiver, période délicate pour la survie des insectes pollinisateurs. Le buis qui fleurit en mars-avril est important pour le redémarrage des colonies d'abeilles, etc...

Quelle haie pour votre habitation ?

Selon leur hauteur, leur largeur, leur forme, leur composition végétale, la manière de les tailler... les «haies» sont d'une grande variété.

Elles sont classées en quatre grandes familles, (les haies libres, les haies taillées, les petits brise-vent, les bandes arbustives), auxquelles s'ajoutent d'autres formes végétales plus vigoureuses, plus proches des boisements que des haies : les grands brise-vent, les bandes boisées, les bosquets et les allées boisées.

Les **haies libres** sont des alignements d'arbustes, à feuilles caduques et persistantes, seulement contenus par une taille destinée à les équilibrer entre eux et à éviter leur trop fort développement, en général 2 à 3 m de haut. On associe en général 4 à 8 espèces, à fleurs, à feuillages et à baies.



Les haies libres sont faciles d'entretien et très décoratives.

Les haies taillées servent souvent de clôture.



Les **haies taillées** peuvent avoir la même composition que les haies libres, qui peuvent d'ailleurs devenir haies taillées si on les soumet à une taille stricte des trois faces.
Mais, en général, on choisit des arbustes spécialement adaptés à cette taille sévère «en mur végétal» de 1 m de large et de 2,5 m de haut.

Les **petits brise-vent** peuvent avoir la même composition arbustive, mais une taille uniquement verticale leur permet de monter jusqu'à 6 à 10 m selon les espèces choisies. Les grands brise-vent ont le même but, mais, comportant des arbres en plus des arbustes, leur hauteur peut dépasser 20 mètres.



Les haies brise-vent sont efficaces pour protéger les bâtiments.

Les bandes arbustives délimitent de grands espaces.



Les **bandes arbustives** diffèrent des formes précédentes par une largeur de 2 à 3 m au sol, généralement dans le cas de la juxtaposition de deux haies libres entre deux jardins voisins. On peut alors varier davantage les espèces (plus de 10). Et si l'on ajoute des arbres, il s'agira d'une bande boisée pour les grands jardins, parcs, fermes, lotissements, zones industrielles.
Ces haies ne sont pas présentées dans ce document.

Pour réussir u



Agissez pour la biodiversité : choisissez vos essences en fonction de leur intérêt pour les insectes pollinisateurs.

essence mellifère visitée par les abeilles

essence très mellifère visitée par les abeilles

source de nectar pour les autres insectes ou les lépidoptères nocturnes

Février
Mars - Avril
Mai - Juin

Choisissez également vos essences en fonction de leur période de floraison. Par exemple, le noisetier représente une des rares sources de pollen à la sortie de l'hiver, période délicate pour la survie des insectes pollinisateurs. Le buis qui fleurit en mars-avril est important pour le redémarrage des colonies d'abeilles, etc...

Les conseils du jardinier

Pour réussir une belle haie, il faut associer différentes espèces d'arbres et d'arbustes. Il est préférable de choisir des essences locales afin de favoriser leur croissance et de respecter les paysages de l'Isère.

Etape n°1 : Choisir les espèces qui constitueront votre haie

Pour arbres plantés en
haie taillée | haie libre | brise-vent

Ces essences sont idéales pour la composition d'une haie taillée de 1 m de large et 2,5 m de haut.

AUBEPINE BLANCHE
Crataegus oxyacantha

Mai - Juin



Adaptée montagne et plaine.
Tous sols. Baies en automne-hiver.

CADUC

BOURDAINE
Frangula alnus

Mai - Juin



Adapté plaine.
Sols humides, acides.
Baies toute l'année.

CADUC

BUIS
Buxus sempervirens

Mars - Avril



Adapté montagne et plaine.
Sols secs, calcaires.

PERSISTANT

CHARME COMMUN
Carpinus betulus

Mai



Adapté plaine.
Sols secs, humides, calcaires.

MARCESCENT

Pour réussir u

CHEVREFEUILLE DES BOIS
Lonicera periclymenum

Juin à Août



Adapté plaine.
Sols secs, humides.
Baies en automne-hiver.

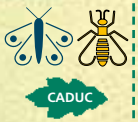


CORNOUILLER SANGUIN
Cornus sanguinea

Mai



Adapté plaine.
Sols humides, calcaires.
Baies en automne-hiver.



COTINUS (arbre à perruques)
Cotinus coggygria

Juillet - Août



Adapté plaine.
Sols secs, calcaires.



ERABLE CHAMPETRE
Acer campestre

Avril - Mai



Adapté montagne et plaine.
Sols secs, humides, calcaires.



FRAGON PETIT HOUX
Ruscus aculeatus

Mars - Avril



Baies en automne-hiver.

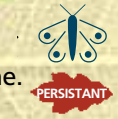


GENET A BALAIS
Cytisus scoparius

Mai - Juin



Adapté montagne et plaine.
Sols secs, acides.



HOUX VERT
Ilex aquifolium

Mai



Adapté montagne et plaine.
Sols secs, humides, acides.
Baies en automne-hiver.

PERSISTANT

NERPRUN ALATERNE
Rhamnus alaternus

Mars à Mai



Adapté plaine.
Sols secs, calcaires.
Baies en automne-hiver.

PERSISTANT

NERPRUN PURGATIF
Rhamnus cathartica

Mai



Adapté montagne et plaine.
Sols secs, humides, calcaires.
Baies en automne-hiver.

CADUC

NOISETIER
Corylus avellana

Février à Avril



Adapté montagne et plaine.
Sols humides, calcaires.
Graines en automne-hiver.

CADUC

PRUNELLIER
Prunus spinosa

Mars - Avril



Adapté montagne et plaine.
Tous sols.
Baies en automne-hiver.

CADUC

TROENE
Ligustrum vulgare

Juin - Juillet



Adapté plaine.
Tous sols.

PERSISTANT

Pour réussir u



Agissez pour la biodiversité : choisissez vos essences en fonction de leur intérêt pour les insectes pollinisateurs.

essence mellifère visitée par les abeilles

essence très mellifère visitée par les abeilles

source de nectar pour les autres insectes ou les lépidoptères nocturnes

Février
Mars - Avril
Mai - Juin

Choisissez également vos essences en fonction de leur période de floraison. Par exemple, le noisetier représente une des rares sources de pollen à la sortie de l'hiver, période délicate pour la survie des insectes pollinisateurs. Le buis qui fleurit en mars-avril est important pour le redémarrage des colonies d'abeilles, etc...

Les conseils du jardinier

Vous pouvez mélanger arbres à feuilles persistantes et arbres à feuilles caduques. Les arbres persistants ne perdent jamais leurs feuilles. A l'inverse, les arbres à feuilles caduques les perdent en hiver, mais varient de teintes avec les saisons. Certains arbres ont un feuillage dit marcescent car leurs feuilles flétrissent sans tomber.

Pour des arbres plantés en
haie taillée | haie libre | brise-vent

Ces essences sont adaptées pour une haie libre de 2 à 3 m de haut.

AMELANCHIER
Amelanchier ovalis

Avril - Mai

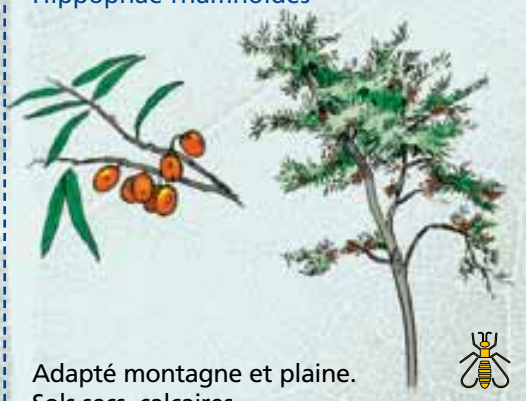


Adapté montagne et plaine.
Sols secs, calcaires.
Baies en été.

CADUC

ARGOUSIER
Hippophae rhamnoïdes

Avril - Mai



Adapté montagne et plaine.
Sols secs, calcaires.
Baies en automne-hiver.

CADUC

CAMERISIER A BALAIS
Lonicera xylosteum

Avril - Mai



Adapté montagne et plaine.
Sols secs, calcaires.
Baies en été.

CADUC

CERISIER DE SAINTE LUCIE

Avril - Mai



Adapté plaine.
Sols secs, calcaires.
Baies en été.

CADUC

CORNOUILLER MALE
Cornus mas

Mars



Adapté plaine.
Sols secs, calcaires.
Baies en été.

CADUC

EPINE-VIRETTE
Berberis vulgaris

Mai - Juin



Adapté montagne et plaine.
Sols secs, calcaires.
Baies en automne-hiver.

CADUC

ERABLE DE MONTPELLIER

Mai



Adapté plaine.
Sols secs.
Graines en automne-hiver.

CADUC

FUSAIN D'EUROPE
Evonymus europaeus

Juin - Juillet



Adapté montagne et plaine.
Sols secs, calcaires.
Baies en automne-hiver

CADUC

GROSEILLIER DES ALPES

Avril à Juin



Adapté montagne.
Sols secs, humides.
Baies en été.

CADUC

NEFLIER
Mespilus germanica

Mai - Juin



Adapté plaine.
Sols secs.
Baies en automne-hiver.

CADUC

POIRIER SAUVAGE
Pyrus communis

Avril - Mai



Adapté montagne et plaine.
Sols secs.
Baies en été.

CADUC

POMMIER COMMUN
Malus domestica

Mai



Adapté montagne et plaine.
Sols humides.
Baies en automne-hiver.

CADUC

SUREAU NOIR
Sambucus nigra

Mai - Juin



Adapté montagne et plaine.
Sols humides, calcaires.
Baies en été.

CADUC

SUREAU ROUGE
Sambucus racemosa

Avril - Mai



Adapté montagne.
Sols humides, acides.
Baies en été.

CADUC

VIORNE LANTANE
Viburnum lantana

Mai



Adaptée montagne et plaine.
Sols secs, calcaires.
Baies en été.

CADUC

VIORNE OBIER
Virbunum opulus

Mai - Juin



Adapté plaine.
Tous sols.
Baies en été.

CADUC

Pour réussir u

Les conseils du jardinier

N'oubliez pas de laisser de la place pour le développement des racines. En général, le volume occupé par les racines est le même que celui de toute la ramure. Pensez également à ne pas planter trop près de votre maison afin d'éviter tout conflit avec les racines et de limiter les risques de chute, en cas de tempête.

Agissez pour la biodiversité : choisissez vos essences en fonction de leur intérêt pour les insectes pollinisateurs.

essence mellifère visitée par les abeilles

essence très mellifère visitée par les abeilles

source de nectar pour les autres insectes ou les lépidoptères nocturnes

Février
Mars - Avril
Mai - Juin

Choisissez également vos essences en fonction de leur période de floraison. Par exemple, le noisetier représente une des rares sources de pollen à la sortie de l'hiver, période délicate pour la survie des insectes pollinisateurs. Le buis qui fleurit en mars-avril est important pour le redémarrage des colonies d'abeilles, etc...

Pour des arbres plantés en
haie taillée | haie libre | brise-vent

Ces essences sont idéales pour une haie brise-vent de 6 à 20 m de haut.

ALISIER BLANC OU ALLOUCHIER
Sorbus aria

Mai





Adapté plaine.
Sols calcaires.
Graines en automne-hiver.



CADUC

AULNE GLUTINEUX
Alnus glutinosa

Février à Avril





Adapté plaine.
Sols humides.
Graines en automne-hiver.

CADUC

CERISIER A GRAPPES

Avril à Juin





Adapté plaine.
Sols humides.
Baies en été.



CADUC

CHATAIGNIER
Castanea sativa

Juin





Adapté plaine.
Sols secs, acides.
Graines en automne-hiver.



CADUC

Pour réussir u

CHENE PUBESCENT
Quercus pubescens

Avril - Mai



Adapté montagne et plaine.
Graines en automne-hiver.

MARCESCENT

ERABLE CHAMPETRE
Acer campestre

Avril - Mai



Adapté montagne et plaine.
Sols secs, humides, calcaires.

CADUC

FRENE COMMUN
Fraxinus excelsior

Avril - Mai



Adapté montagne et plaine.
Sols humides, calcaires.
Graines en automne-hiver.

CADUC

HETRE
Fagus silvatica

Avril - Mai



Adapté montagne.
Sols humides, calcaires, acides.
Graines en automne-hiver.

MARCESCENT

MELEZE
Larix decidua



Adapté montagne.
Sols secs.

CADUC

MERISIER
Prunus avium

Avril - Mai



Sols humides, calcaires, acides.
Baies en été.

CADUC

MURIER BLANC
Morus alba

Mai



Adapté plaine.
Sols calcaires.
Baies en été.

CADUC

NOYER COMMUN
Juglans regia

Mai



Adapté plaine.
Sols humides, calcaires.
Graines en automne-hiver.

CADUC

ORME CHAMPÊTRE
Ulmus minor

Mars



Adapté montagne et plaine.
Sols humides.

CADUC

SORBIER DES OISELEURS
Sorbus aucuparia

Mai - Juin

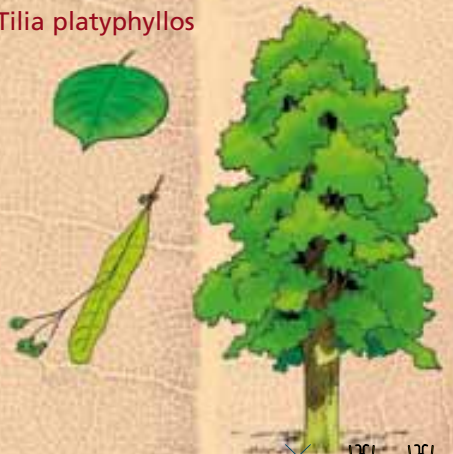


Adapté montagne.
Sols secs.
Baies en automne-hiver.

CADUC

TILLEUL A GRANDES FEUILLES
Tilia platyphyllos

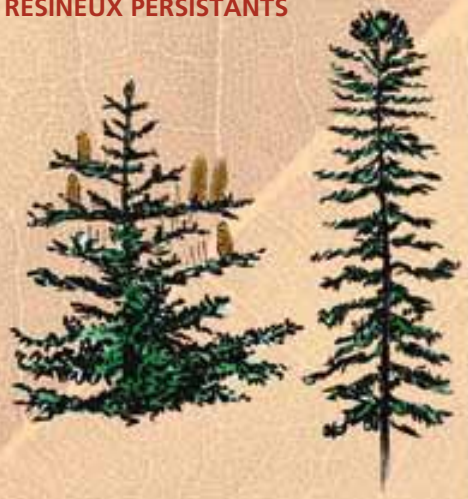
Juin



Adapté plaine.
Sols humides, calcaires.

CADUC

RESINEUX PERSISTANTS



PERSISTANT

Etape n°2 : La plantation, *de novembre à*

Planter sur film plastique ou sur toile tissée





1 - Les jeunes plants*, à racines nues ou en godets, sont les plus recommandés : leur reprise et leur croissance sont les meilleures, leur plantation la plus facile et leur prix le plus intéressant.



2 - La protection des racines doit être immédiate dès leur arrivée de pépinière. Si possible dans du sable, au nord, avec arrosage.



3 - L'idéal est d'avoir préparé le passage d'un motoculteur par un paillage hivernal installé depuis l'été, qui décompose l'herbe. On enlève le reste du paillage et l'on affine la terre.



4 - Le film à utiliser est dit "spécial haies" en 140 cm de large. Avant le déroulage, on a tracé au cordeau deux sillons espacés de 1 m environ.



5 - Les bords du film sont enterrés dans ces sillons. La tension est assurée en fixant le film aux 2 extrémités à des piquets, et la tension latérale est assurée en écrasant le film au pied dans les sillons.



6 - Après ouverture du film au cutter ou ciseaux aux emplacements prévus, on plante les jeunes plants à l'aide d'un outil étroit. Eviter absolument de marcher sur le film, mais tasser vigoureusement chaque plant.



7 - Arroser s'il fait sec. Placer une collerette plastique de 30 x 30 cm sous le film autour de chaque plant, pour éviter l'enherbement. Et maintenir bien en place par une pelletée de sable ou graviers.

**Vous pouvez acheter des plants mais aussi en obtenir en procédant par prélèvement de semis naturels, par bouturage ou par marcottage sur des espèces en place dans la nature (avec l'autorisation des propriétaires).*

mars

Planter sur paillage naturel



1 - Dès l'été, couvrir la bande de 1,5 à 2 m devant recevoir la haie, par un épais paillage, ici un rouleau de 200 kg pour 20 m de long sur 2 de large. Au jardin, on privilégie les tontes de gazon, les fanes, les feuilles.





2 - La plantation sur butte (petit talus) à la charrue est intéressante. Elle augmente l'épaisseur de la couche fertile à la disposition des plants, et pour les terrains à tendance humide, elle évite l'engorgement hivernal.



3 - Pendant l'hiver, la faune du sol décompose l'herbe et la base du paillage. Mais si le sol est envahi de vivaces (chiendent, orties, chardons, rumex..) il est préférable de les arracher dès l'été, avant le paillage.



4 - Avant de planter, piqueter selon le schéma de plantation. L'avantage des paillages naturels sur le plastique, est que la plantation peut intervenir quel que soit le temps : la terre paillée est plus perméable.



5 - Le "pralinage" des jeunes plants à racines nues est recommandé : mélange au 1/3 d'eau, bouse fraîche et argile, ou pralin du commerce. Les godets sont au préalable humidifiés dans un seau d'eau.



6 - Planter sur paillage est très facile : on écarte le mulch, on ameublit à la fourche à bêcher un trou de plantation, on plante les jeunes plants et l'on referme le paillage, et l'on arrose s'il fait sec.



7 - Aujourd'hui, le compost de déchets verts produit par des centaines de plates-formes communales, est le mulch idéal pour la plantation des haies, surtout celles entourant les jardins.



8 - Mais couvrir ce compost d'un mulch est conseillé : le compost reste humide et nourrit mieux les plants. De nombreux mulchs sont possibles : tontes, feuilles, bois broyé, écorces de fèves de cacao...

Planter une haie taillée

Il faut choisir des espèces supportant bien la taille. Sachez que le caractère "champêtre" d'une haie résulte autant du mélange de plusieurs espèces dans cette haie, comme le fait la nature, que du choix d'espèces champêtres.

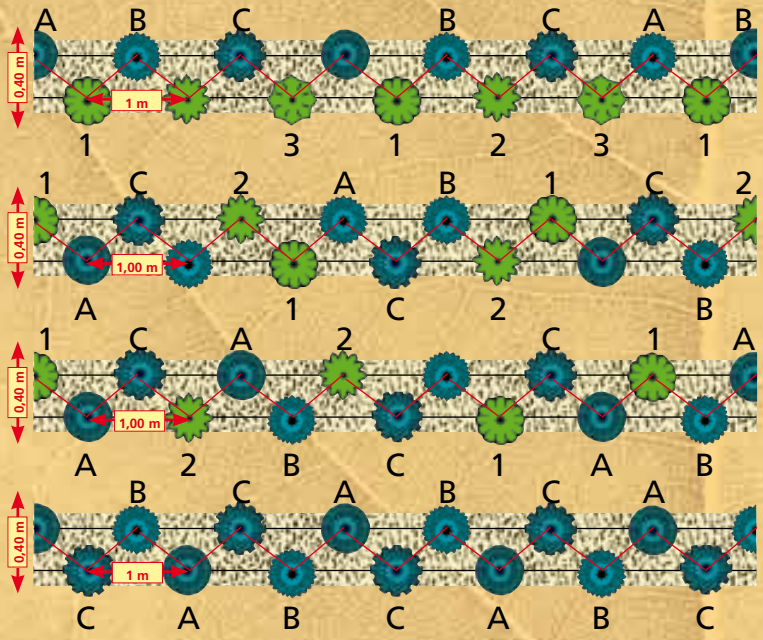
◗ À feuilles caduques :

aubépine blanche / bourdaine / cornouiller sanguin / cotinus / érable champêtre / nerprun purgatif / noisetier / prunellier

◗ À feuilles persistantes ou marcescentes :

buis / charme commun / chèvrefeuille des bois / fragon petit houx / genêt à balais / houx vert / nerprun alaterne / troène champêtre

Quatre dispositions possibles et les quantités de jeunes plants à commander pour 12 m de haie taillée



1ère DISPOSITION : 1/2 caduque, 1/2 persistante en ligne
Caducs : 1 - Nerpruns purgatifs (x4) / **2** - Érables champêtres (x4)
3 - Cornouillers sanguin (x4)
Persistants : A - Troènes (x4) / **B** - Houx (x4) / **C** - Nerpruns alaternes (x4)

2e DISPOSITION : 2/5 caduque, 3/5 persistante
Caducs : 1 - Aubépines (x5) / **2** - Viornes obiers (x5)
Persistants : A - Houx (x5) / **B** - Troènes (x5) / **C** - Nerpruns alaternes (x5)

3e DISPOSITION : 1/3 caduque, 1/3 persistante
Caducs : 1 - Noisetiers (x5) / **2** - Fusains d'europe (x5)
Persistants et marcescents : A - Troènes (x6) / **B** - Chèvrefeuilles des bois (x6)
C - Charmes (x6)

4e DISPOSITION : entièrement persistante
Formule N°1 : A - Troènes (x8) / **B** - Buis (x8) / **C** - Nerpruns alaternes (x8)
Formule N°2 : A - Houx (x8) / **B** - Troènes (x8) / **C** - Nerpruns alaternes (x8)

Planter une haie libre

Toutes les espèces recommandées pour haies taillées, caduques et persistantes, peuvent être aussi retenues pour les haies libres. D'autres s'y ajoutent :

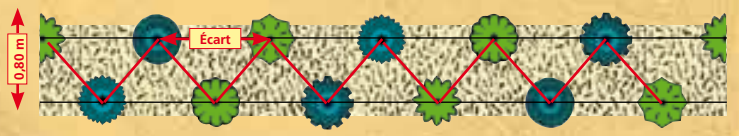
◗ À feuilles caduques :

amélanchier / argousier / camerisier à balais / cerisier de Sainte-Lucie / cornouiller mâle / épine-vinette / érable de Montpellier / fusain d'Europe / groseillier des Alpes / néflier / poirier sauvage / pommier commun / sureau noir / sureau rouge / viorne lantane / viorne obier

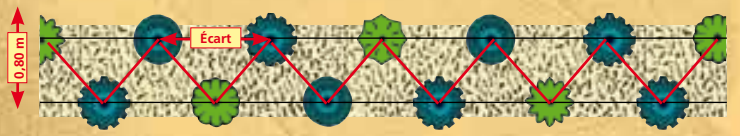
◗ À feuilles persistantes ou marcescentes :

buis / charme commun / chèvrefeuille des bois / fragon petit houx / genêt à balais / houx vert / nerprun alaterne / troène champêtre

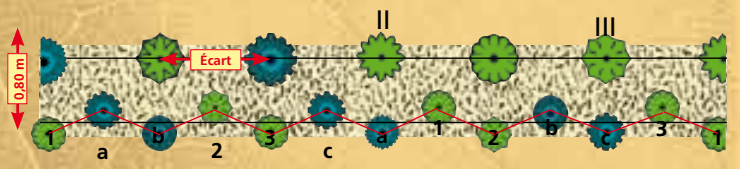
Trois dispositions possibles et les quantités de jeunes plants à commander pour **12,5 m** de haie (**écart 1,25 m**), ou pour **15 m** (**écart 1,5 m**) ou pour **20 m** (**écart 2 m**)



COMPOSITION symétrique semi-persistante
Caducs : 1 - Cornouillers mâles (x4) / **2** - Amélanchiers (x4) / **3** - Argousiers (x4)
Persistants : A - Troènes (x4) / **B** - Nerpruns alaternes (x4) / **C** - Houx (x4)



COMPOSITION symétrique semi-persistante
Caducs : 1 - Epines-vinettes (x3) / **2** - Sureaux rouges (x3) / **3** - Viornes obier (x3)
Persistants : A - Nerpruns alaternes (x4) / **B** - Troènes (x4) / **C** - Chèvrefeuilles des bois (x4)



COMPOSITION symétrique
grands arbustes au fond, petits arbustes devant

Grands arbustes
Caducs : I-II-III - 2 de chaque à choisir
Persistants : A-B-C - 2 de chaque à choisir

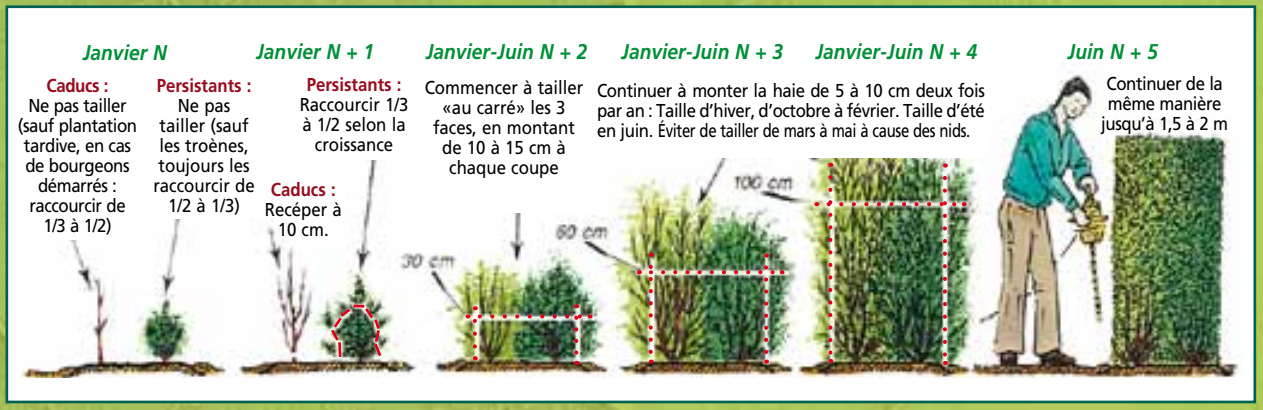
Petits arbustes
Caducs : I-II-III - 4 de chaque à choisir
Persistants : A-B-C - 4 de chaque à choisir

Etape n°3 : L'entretien

Comment tailler une haie ?

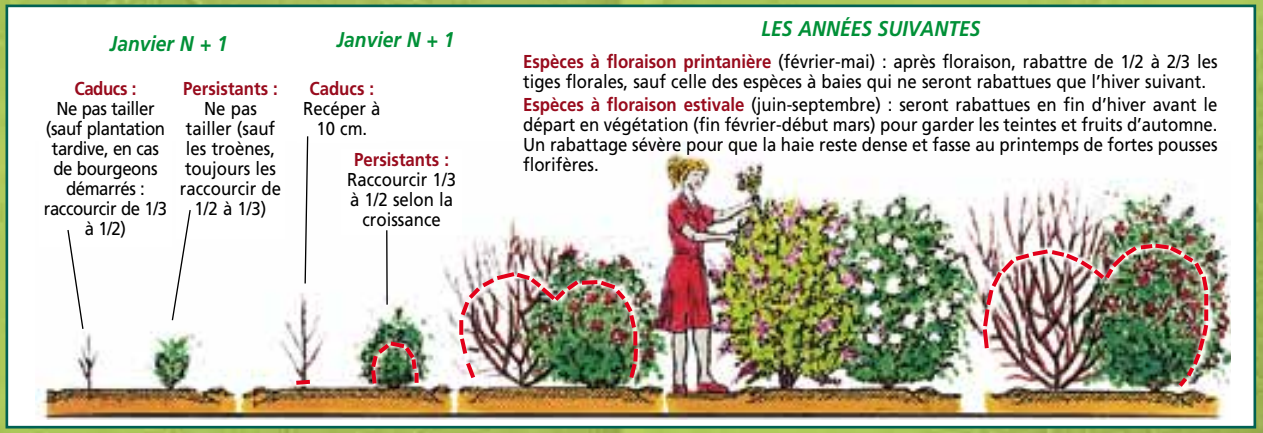
Comment conduire une haie taillée ?

1 - **Taille sévère** pour étoffer la base.
2 - **Ne monter la haie que de 20 à 30 cm** par ans.



Comment conduire une haie libre ?

1 - **Taille sévère** pour étoffer la base les trois premières années.
2 - **Une taille en courbes** permettant à chaque arbuste de prendre son volume.



Comment tailler des arbustes ou des arbres ?

Deux tailles sont à bien connaître si l'on veut former de beaux arbres et arbustes, qu'ils soient isolés, ou inclus dans des haies, des alignements ou des bandes boisées, le **RECÉPAGE** et le **BALIVAGE** :



LE RECÉPAGE est une coupe à 5-10 cm :

- **soit des arbres ou arbustes à mener en cépées** sur souche, forme très décorative,
- **soit des arbres tordus ou fourchus**, bref qui ont mal démarré. Parmi les rejets vigoureux l'année suivante, on sélectionne le meilleur que l'on mènera en bel arbre par le **"balivage".**







LE BALIVAGE comprend 2 opérations :

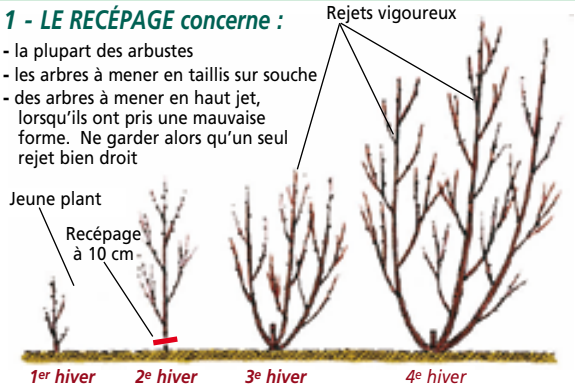
- **Le défourchage** qui consiste à ne garder qu'un tronc, et à supprimer les quelques branches latérales de trop forte vigueur. Une opération ne concernant que certaines espèces, surtout l'orme résistant. D'autres espèces ont peu besoin de ce défourchage, surtout les aulnes.
- **L'élagage** qui consiste à éliminer progressivement les branches basses. Mais cet élagage doit rester modéré.





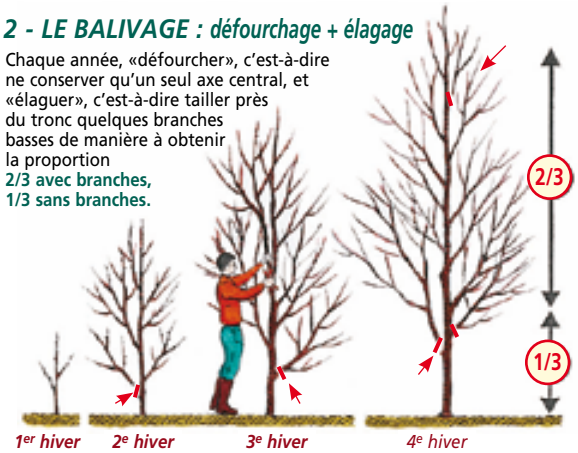
1 - LE RECÉPAGE concerne :

- la plupart des arbustes
- les arbres à mener en taillis sur souche
- des arbres à mener en haut jet, lorsqu'ils ont pris une mauvaise forme. Ne garder alors qu'un seul rejet bien droit

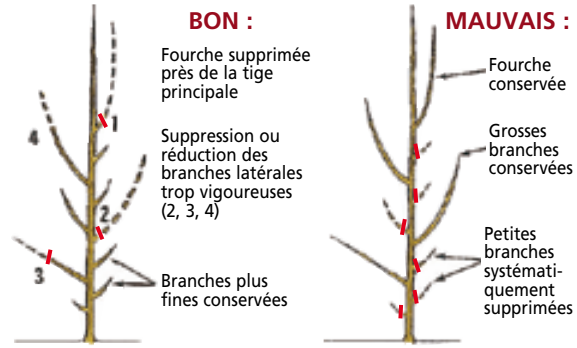


2 - LE BALIVAGE : défourchage + élagage

Chaque année, «défourcher», c'est-à-dire ne conserver qu'un seul axe central, et «élaguer», c'est-à-dire tailler près du tronc quelques branches basses de manière à obtenir la proportion **2/3 avec branches, 1/3 sans branches.**



Explication plus précise :



4 règles d'or pour préserver les paysages isérois

1. **Privilégiez les essences locales et évitez de planter des espèces exotiques** (thuyas, cyprès, lauriers, érables negundo…) afin de respecter la diversité des paysages isérois.

2. **Plantez au moins six essences différentes** pour une plus grande biodiversité et résistance aux maladies.

3. **Plantez différents étages de haie** (herbacé, arbustif, arboré) qui serviront de gîte et de couvert aux coccinelles, hérissons, mésanges, chauves-souris, chouettes, chevêches….

4. **Créez de nouvelles haies et maintenez celles existantes** pour favoriser le déplacement des animaux, pour lutter contre la sécheresse et pour participer à l'équilibre des écosystèmes.



Les haies sont le «patrimoine» de la nature. Elles témoignent tout autant de l'histoire du monde rural que de la qualité environnementale des villes. En Isère, 64 paysages différents sont recensés et présentés dans le Cd-Rom «Les chemins du paysage», outil de connaissance des territoires isérois, disponible en partie sur www.isere-environnement.fr ou au service environnement du Conseil général de l'Isère : sce.env@cg38.fr.



Les obligations à respecter

Distances de plantation

Code civil art. 671/1.
Entre deux propriétés, à défaut de règlements et d'usages, les arbres, arbustes et arbrisseaux doivent être plantés à au moins :
- 2 m de la limite séparative pour les haies dont la hauteur est supérieure à 2 m.
- 0,5 m de la limite séparative pour les haies inférieures à 2 m de hauteur.

Entretien et responsabilité

Code civil art. 673.
Le voisin envahi par des branches d'arbres, d'arbustes ou d'arbrisseaux peut contraindre le propriétaire à les couper.

Mitoyenneté
Détermination du propriétaire

Code civil art. 666 à 670 - Code civil art. 1322.
Réalisation des plantations à frais communs pour les haies à cheval sur la limite de deux propriétés.

Entretien des haies mitoyennes

Code civil art. 667.
Taille, élagage et remplacement des pieds manquants se font à frais communs.

D'autres textes réglementent la plantation de haies. Vous trouverez de nombreux renseignements en consultant le Code civil, le Code de l'environnement et le Code de la voirie routière ou sur le site www.legifrance.fr.
Vous pouvez aussi vous adresser au Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de l'Isère (04 76 00 02 21, www.caue-isere.org).
Enfin, les services techniques de votre commune vous informeront sur la réglementation prévue au Plan d'occupation des sols ou au plan local d'urbanisme.

Bibliographie

Planter des haies - Dominique Soltner, collection sciences et techniques agricoles, 8e édition, 1999, 112 pages

Petit guide des arbres et haies champêtres - Dominique Soltner, collection sciences et techniques agricoles, 17e édition, 2004, 20 pages

Arbres et biodiversité, rôle des arbres champêtres - Philippe Pointereau, Solagro, 2002, 32 pages

Les droits de l'arbre. Aide-mémoire des textes juridiques - Anne Diraison, Ministère de l'écologie et du développement durable, 2003, 63 pages

Planter les haies du Voironnais - Communauté d'agglomération du Pays voironnais, 2003, 24 pages

Comment aménager votre jardin ? - Communauté de communes de Mens

L'année du jardinier dans les Alpes - Cathy et Gilles Leblais, Tétras édition

La cuisine sauvage des haies et des talus - Annie-Jeanne et Bernard Bertrand, éditions Terran

D'autres ouvrages sont disponibles à la Maison de la nature et de l'environnement de l'Isère (04 76 54 31 62, www.mnei.asso.fr).

Où trouver des essences locales en Isère pour votre haie ?

- chez votre pépinièriste ou en jardineries
- ou auprès des Jardins de la solidarité

Bureau : Immeuble Chamechaude, Quartier Champlong BP 43 - 38430 MOIRANS
Tel – Fax Bureau : 04 76 35 66 16
Tel – Fax Site : 04 76 35 01 69
jardins.solidarite@wanadoo.fr

Agissez pour la biodiversité !

Plantez des haies en choisissant vos essences en fonction de leur intérêt pour les insectes pollinisateurs.



Protégeons nos pollinisateurs en Isère

isère CONSEIL GÉNÉRAL

Brochure disponible sur demande au service environnement du Conseil général

Com CGI - Novembre 2010 - Photos : D. Soltner / G. Leblais / J.F. Noblet - Illustrations : D. Soltner / H. Fagnier - Création Orépük GRAPHISTE

isère CONSEIL GÉNÉRAL

Conseil général de l'Isère - 7, rue Fantin Latour - 38000 Grenoble
Service environnement - tél. 04 76 00 33 31 - www.isere.fr