

DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CHAMBARAN VINAY VERCORS

VINAY



PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n°2

Exposé des motifs des changements apportés
et traduction réglementaire

- Mise en conformité du Plan Local d'Urbanisme avec le jugement du tribunal administratif de Grenoble en date du 15 décembre 2016.
- Modifications diverses du règlement écrit.
- modification du tracé de l'emplacement réservé n°3.



SOMMAIRE

Objectifs poursuivis	P1
Contexte juridique	P1
Mise en conformité du PLU avec le jugement du Tribunal administratif de Grenoble	P2
La carte des aléas / Rappel de la notion d'aléas	P3
L'aléa de crues torrentielles	P4
Le jugement du tribunal administratif et les modifications à apporter au PLU	P4
Principe de traduction du niveau d'aléa en règles d'occupation et d'utilisation du sol	P5
Modifications du dossier de PLU en réponse au jugement du tribunal administratif	P6
Pages qui seront insérées dans le rapport de présentation (après la page 136 du document actuel)	P6
Les modifications du règlement écrit non liées à la traduction de la carte des aléas	P33
Suppression des COS, suppression des règles de superficies minimales des terrains constructibles et introduction d'un CES	P33
La gestion des annexes	P36
La gestion des piscines	P38
Modification des règles de hauteur en zone Uh	P42
Modification des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour la zone Ui de la gare	P44
Éléments de clarification divers du règlement	P45
Clarification de la référence pour la mesure des hauteurs de clôtures entre domaine public et domaine privé	P45
Clarification de la notion de hauteurs des bâtiments	P47
Précisions des règles pour les clôtures des habitations en zone agricole	P48
Limitation du développement des constructions à usage de commerce de détails dans la zone Uiz1 des Levées	P49
Modifications du tracé de l'emplacement réservé n° 3	P54

OBJECTIFS POURSUIVIS

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) poursuit plusieurs objectifs, qui relèvent tous d'évolutions mesurées ou d'adaptations des règlements écrits et graphiques :

- **la mise en conformité du Plan Local d'Urbanisme avec le jugement du tribunal administratif de Grenoble en date du 15 décembre 2016** «annulant la délibération de la commune de Vinay du 22 mai 2014 portant approbation du plan local d'urbanisme en ce qu'elle porte sur l'assimilation des zones T2* aux zones T3* telle qu'elle résulte de l'article 5 des dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme».

**Dans la carte des aléas naturels qui pèsent sur le territoire communal, les zones T2 et T3 sont relatives aux aléas de crues torrentielles des cours d'eau (aléa moyen pour T2 et aléa fort pour T3).*

- **des modifications diverses du règlement écrit du PLU**, découlant de l'expérience issue de la mise en pratique du règlement du document d'urbanisme : si le P.L.U. actuellement en application traduit bien le projet de développement défini par la commune en 2014 et assure depuis, sa mise en œuvre, le retour d'expérience sur l'application « au quotidien » du règlement a mis à jour un certain nombre de dispositions qui mériteraient d'être clarifiées, explicitées ou modifiées, pour à la fois faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et mieux traduire les souhaits de la commune. Par ailleurs, depuis l'approbation du PLU, plusieurs lois (notamment la loi ALUR) ont introduit un certain nombre de modifications du code de l'urbanisme qui s'appliquent nonobstant les dispositions du règlement du PLU (comme l'abrogation des Coefficients d'Occupation des Sols par exemple). Par souci de transparence et de cohérence avec ces modifications législatives, il est nécessaire de mettre à jour le règlement du PLU.
- En outre, depuis l'approbation du PLU, des projets se sont affinés. **Ainsi, le tracé de l'emplacement réservé n°3 doit être légèrement modifié.**

Pour ces raisons, Il convient donc de procéder à la modification du PLU, en adaptant une partie des règlements et en précisant les modalités de retranscription des aléas de débordements torrentiel dans le document d'urbanisme.

CONTEXTE JURIDIQUE

La modification permet, au travers d'une procédure simple et moins coûteuse qu'une révision d'apporter des adaptations au P.L.U., sous réserve, en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme :

- que les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne soient pas changées,
- qu'aucun espace boisé classé ni qu'aucune zone agricole ou zone naturelle et forestière ne soient réduits,
- qu'aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ne soit réduite,
- qu'aucune évolution du PLU ne soit de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications des règlements écrits et graphiques, nécessaires à l'intégration des objectifs poursuivis respectent les conditions déclinées ci-dessus. Dès lors, la procédure de modification du PLU peut être engagée telle qu'elle est décrite aux articles L153-41 à L153-43 du code de l'urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

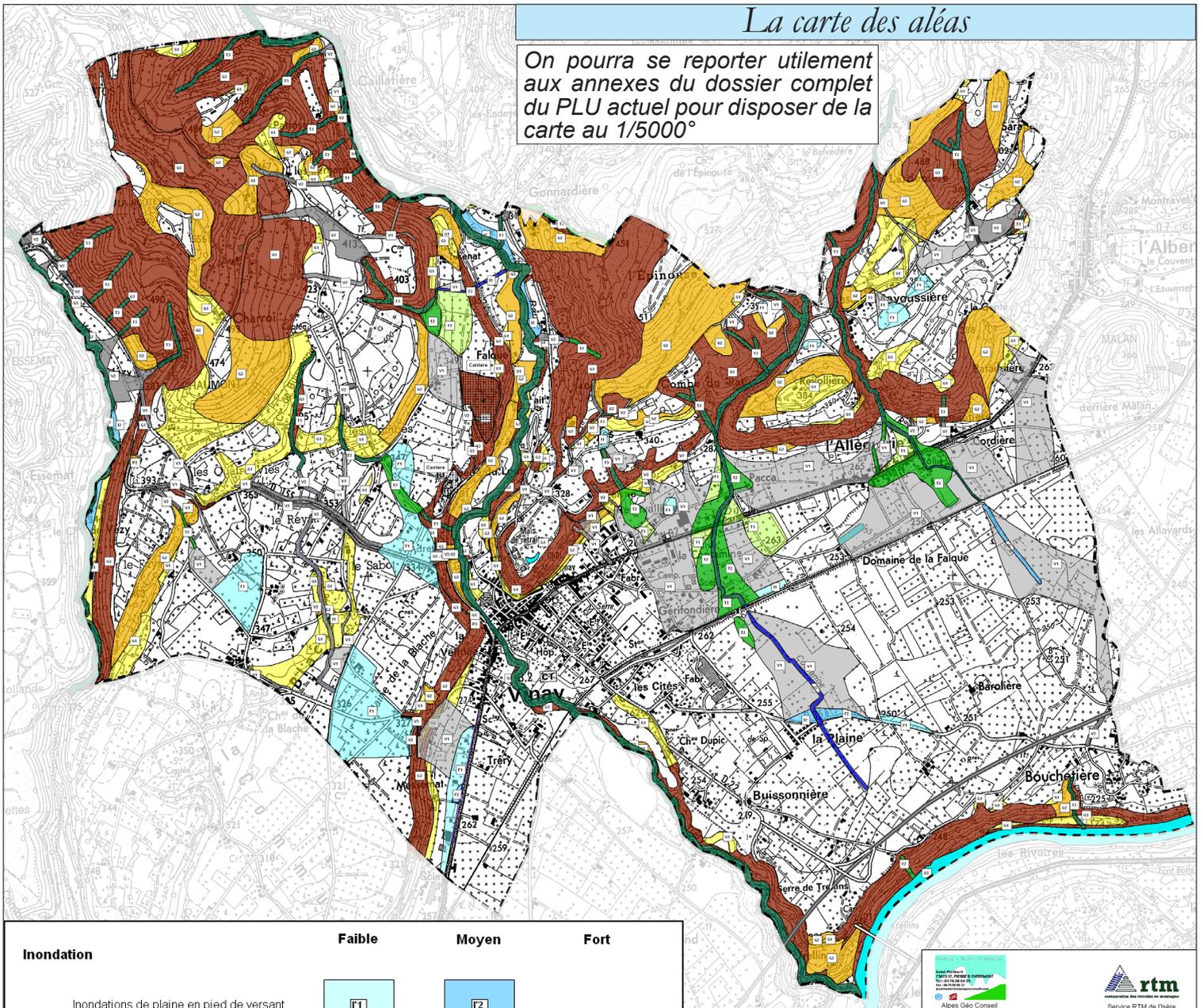
- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

MISE EN CONFORMITÉ DU PLU AVEC LE JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE

La carte des aléas

On pourra se reporter utilement aux annexes du dossier complet du PLU actuel pour disposer de la carte au 1/5000°



	Faible	Moyen	Fort
Inondation			
Inondations de plaine en pied de versant	I1	I2	
Inondations des fleuves et rivières	II1	II2	
Crues torrentielles	T1	T2	T3
Ruissellement sur versant	V1	V2	V3
Glissement de terrain	G1	G2	G3
Chutes de pierres			P3

La carte des aléas établie pour la commune en 2005, a permis de déterminer les parties du territoire de Vinay exposées aux aléas naturels : inondation en pied de versant (dénommée I dans la carte), inondation des fleuves et rivières (I), crues torrentielles (T), ruissellement sur versant (V), Glissement de terrain (G) et chutes de pierres (P). Ces aléas, selon les secteurs, comportent plusieurs degrés : faible (indice 1), moyen (indice 2) ou fort (indice 3).



Extraits de la carte des aléas :

La notion d'aléa traduit la probabilité d'occurrence en un point donné d'un phénomène de nature donnée. Cette probabilité est évaluée en fonction de sa gravité selon quatre degrés : l'aléa peut être nul ou négligeable, faible, moyen ou fort, pour chacun des phénomènes étudiés. Le degré d'aléa mesure donc sa gravité, que l'on peut rattacher à deux critères d'intensité et de fréquence du phénomène redouté.

Il est important de remarquer qu'un aléa dit « nul » n'implique pas l'absence totale de phénomènes, mais l'absence de phénomènes naturels prévisibles autres que ceux dont les conséquences sont acceptables sans protection particulière.

Cette définition implique donc une prospective : ainsi, dans les aléas exposés ci-après, on pourra avoir des zones d'aléa faible ou moyen où aucun phénomène remarquable n'est survenu. Cela n'est pas du tout contradictoire dans la mesure où l'aléa faible ou moyen indique une possibilité future d'observer un phénomène, et il n'est pas rare d'observer des phénomènes dans des zones que la mémoire humaine considérerait comme épargnées.

Précisons que la définition de l'aléa ne prend généralement pas en compte les protections ponctuelles existantes : en effet, celles-ci risquent d'évoluer dans le temps, et leur efficacité sera prise en compte lors de la recherche de protection vis-à-vis de l'aléa affiché.

NOTION D'INTENSITÉ

L'intensité d'un phénomène est une grandeur souvent mesurable, qui représente ici son caractère dommageable pour l'activité humaine : selon le phénomène, on appréciera par exemple les débits liquides et solides d'une crue torrentielle, son pouvoir érosif, le volume déplacé et l'importance des déformations du sol pour un glissement de terrain... On se rapportera, quand c'est possible, à l'importance et à la gravité des dommages causés par le phénomène à une construction de référence (typiquement, une maison individuelle).

NOTION DE FRÉQUENCE

L'intensité est le principal facteur d'évaluation du degré d'aléa, mais il s'y adjoint un facteur temporel : on ne va pas considérer un phénomène occasionnant des dommages donnés de la même façon, selon qu'il se produit chaque année ou une fois en cent ans, et des dommages résiduels acceptables une fois par siècle ne le seront plus s'ils sont supportés annuellement. On voit que l'aléa acceptable dépend de sa fréquence, et on caractérisera donc le degré d'aléa par sa nature et son intensité, mais aussi par sa fréquence d'apparition.

La fréquence d'un phénomène représente sa probabilité d'apparition sur une période donnée. Pour des phénomènes répétitifs, on peut appréhender cette fréquence de façon statistique, à condition de disposer de séries de mesures suffisamment longues du phénomène : si l'on a observé tel phénomène avec telle intensité une dizaine de fois dans le siècle, on en déduit que sa fréquence est décennale, dans la mesure où les conditions sont identiques pour les différentes observations. Il ne s'agit que de statistiques et non de prévisions : il est possible, mais peu probable, d'observer un phénomène décennal deux fois en trois ans, ou jamais en vingt ans. Ce raisonnement est pleinement applicable pour les précipitations, et reste valable pour les crues torrentielles dans la mesure où les conditions d'écoulement n'ont pas varié. Pour le cas particulier des crues, on obtient une bonne précision en calculant, dans les conditions actuellement observables, la crue qui serait causée par une pluie de fréquence donnée.

Le problème se complique dans le cas de phénomènes non répétitifs comme les glissements de terrain : en effet, un tel phénomène ne se répétera pas indépendamment en un même lieu, dans la mesure où l'apparition d'un glissement et d'une surface de rupture influence l'activité du phénomène dans le futur. On en est alors réduit à estimer une probabilité d'apparition d'après divers facteurs influant sur le déclenchement du phénomène, par exemple la présence d'eau, la nature des sols ou les indices d'activité observables aux alentours dans les mêmes conditions.

L'aléa de crues torrentielles

La carte des aléas a permis de lister, de décrire et de classer les aléas naturels, au travers de l'analyse de leur fréquence et de leur intensité. En prenant l'exemple du risque de crue torrentielle, la carte a relevé dans la commune 3 niveaux d'aléas : T1, T2 et T3 (extrait de la carte des aléas) :

Un aléa de crue torrentielle fort, noté T3, se rapporte aux cas suivants :

- Lit mineur du torrent ou de la rivière torrentielle, avec bande de sécurité et de réserve d'accès de largeur variable (généralement 10 m), selon la morphologie du site, l'importance du bassin versant et la nature du cours d'eau.
- Zones affouillées et déstabilisées par le cours d'eau, notamment en cas de berges parfois raides et constituées de matériaux de mauvaise qualité.
- Zones soumises à de fortes probabilités de débâcles.
- Zones de divagations fréquentes du cours d'eau hors du lit mineur.
- Zones atteintes par des crues passées avec transport solide important et lame d'eau de plus de 50 cm.
- Zones situées à l'aval de digues jugées notoirement insuffisantes.
- Écoulements préférentiels dans les talwegs et combes de forte pente avec transport solide important.

Un aléa de crue torrentielle moyen, noté T2, se rapporte aux cas suivants :

- Zones situées à l'aval d'un point de débordement avec possibilité de transport solide ou écoulement d'une lame d'eau boueuse de plus de 50 cm sans transport solide important.
- Zones situées à l'aval de digues jugées suffisantes en capacité de transit, mais fragiles.

Un aléa de crue torrentielle faible, noté T1, se rapporte aux cas suivants :

- Zones situées à l'aval d'un point de débordement avec écoulement d'une lame d'eau boueuse de moins de 50 cm sans transport solide important.
- Zones situées à l'aval de digues jugées satisfaisantes pour l'écoulement de la crue de référence, et sans risque de submersion brutale au-delà.

A été utilisé un aléa fort pour les lits mineurs et abords de du Trery et du Vezy (avec une bande de sécurité de 15 à 20 m) et des différentes combes et ravins entaillant les collines (ces derniers avec une bande de sécurité de 10 m).

Le jugement du tribunal administratif et les modifications à apporter au PLU

En ce qui concerne la gestion des risques de crues torrentielles par le PLU, le tribunal administratif a motivé son jugement ainsi :

«*Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la commune de Vinay a fait application, à l'article 5 des dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme contesté relatif aux risques naturels, de «la doctrine de la DDT 38 (en date du 17.12.2009) » pour traduire les aléas de crue torrentielle dans les plans de zonage et le règlement de chaque zone, laquelle constitue la pièce n°6 du dossier de plan local d'urbanisme intitulé «documents informatifs sur les risques naturels » ; que cette doctrine pose le principe selon lequel les risques de crues torrentielles moyens (T2) sont assimilés, quant aux prescriptions régissant les zones concernées, à des risques torrentiels forts (T3); qu'il est constant que la commune a fait application du principe posé par les termes de ce document ; qu'en l'absence de toute analyse particulière quant à la réglementation des zones de type T2 définies par le plan local d'urbanisme au regard des zones de type T3, pour déterminer le régime juridique applicable aux constructions et utilisations du sol des terrains situés en zone T2, les auteurs du plan ont entaché la réglementation de ces zones, en les assimilant aux zones T3 qui ont pour effet de rendre les terrains inconstructibles, d'erreur manifeste d'appréciation.»*

Ainsi, ce qui a été sanctionné, c'est l'application, au travers de l'article 5 des dispositions générales du règlement du PLU, de règles d'occupations et d'utilisation du sol similaires pour les secteurs situés en zone d'aléa T2 ou T3, sans que, dans le rapport de présentation, ce traitement similaire, en dépit de niveaux d'aléas différents, n'ai été expliqué.

Il s'agit donc d'expliquer les motivations du traitement similaire de l'aléa T2 et de l'aléa T3 dans le règlement du PLU et plus largement, de préciser dans le rapport de présentation du PLU, l'articulation entre les phénomènes naturels auxquels sont soumis des parties du territoire, les niveaux d'aléas et la traduction de ces aléas dans le PLU en règles d'occupation et d'utilisation du sol.

La carte des aléas a permis de cartographier et de décrire les aléas naturels qui pèsent sur une partie du territoire communal. Néanmoins, elle n'a pas produit de règlement en tant que tel, car ce n'est pas sa fonction. En l'absence de Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR), la définition de règles pour la prise en compte de risques naturels relève du PLU (pour ce qu'il est possible de réglementer dans le cadre d'un document d'urbanisme). Le règlement du PLU (dans sa partie graphique comme dans sa partie écrite) utilise donc la carte des aléas comme un outil central, à partir duquel des règles vont être établies par le croisement entre :

- la nature du risque, le niveau d'aléa d'une part (fournis par la carte des aléas)
- les enjeux en termes d'aménagement, d'urbanisme, l'occupation du sol dans les différents lieux-dits et quartiers concernés par les aléas d'autre part.

Ainsi, par ce croisement, il est par exemple possible qu'à types et niveaux d'aléas identiques, la traduction réglementaire des aléas dans le PLU soit différente selon le niveau d'urbanisation d'un secteur donné : lorsqu'un espace en grande partie urbanisé est concerné par un aléa identifié, la construction est souvent autorisée, moyennant des prescriptions permettant de prendre en compte les risques, considérant que le caractère urbain dudit secteur est acquis et que quelques constructions supplémentaires n'affecteront pas une bonne gestion des aléas. A l'opposé, dans une réflexion d'aménagement menée à l'échelle d'une commune, dans le cadre d'un Plan Local d'Urbanisme, si des secteurs non soumis aux risques sont en capacité de satisfaire les besoins en logements, dans des conditions structurelles équivalentes à d'autres secteurs qui eux, sont soumis à un aléa même faible, on privilégiera les secteurs non soumis aux aléas pour construire et ceux soumis à un aléa seront classés en zone agricole ou naturelle.

A l'inverse, pour un phénomène naturel donné, les crues torrentielles, par exemple, la traduction réglementaire dans le PLU peut être identique, ou similaire, car les conséquences d'un aléa moyen ou fort en terme d'urbanisme et les dommages encourus par les biens ou les personnes peuvent être identiques ou quasi identiques.

Ainsi la description technique des aléas et leur graduation (niveaux 1, 2 ou 3) établie dans la carte des aléas ne peut être reprise en l'état par le règlement du PLU pour définir les règles de prise en compte des aléas, car ces règles dépendent aussi des orientations du projet et de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol au moment de l'élaboration ou de la révision du PLU.

Toujours en prenant l'exemple des crues torrentielles, les aléas T3 (aléa fort) et T2 (aléa moyen) sont caractérisés de la manière suivante dans la carte des aléas :

L'aléa de crue torrentielle fort, noté T3, se rapporte aux cas suivants :

- *Lit mineur du torrent ou de la rivière torrentielle, avec bande de sécurité et de réserve d'accès de largeur variable (généralement 10 m), selon la morphologie du site, l'importance du bassin versant et la nature du cours d'eau.*
- *Zones affouillées et déstabilisées par le cours d'eau, notamment en cas de berges parfois raides et constituées de matériaux de mauvaise qualité.*
- *Zones soumises à de fortes probabilités de débâcles.*
- *Zones de divagations fréquentes du cours d'eau hors du lit mineur.*
- *Zones atteintes par des crues passées avec transport solide important et lame d'eau de plus de 50 cm.*
- *Zones situées à l'aval de digues jugées notablement insuffisantes.*
- *Écoulements préférentiels dans les talwegs et combes de forte pente avec transport solide important.*

L'aléa de crue torrentielle moyen, noté T2, se rapporte aux cas suivants :

- *Zones situées à l'aval d'un point de débordement avec possibilité de transport solide ou écoulement d'une lame d'eau boueuse de plus de 50 cm sans transport solide important.*
- *Zones situées à l'aval de digues jugées suffisantes en capacité de transit, mais fragiles.*

En l'espèce, qu'il s'agisse de l'aléa T3 ou T2 et bien que l'aléa T2 relève de dangers liés aux crues torrentielles «inférieurs» à ceux classés en secteur T3, dans les deux cas, les risques encourus dépassent le seuil acceptable qui permettrait d'y autoriser des constructions nouvelles, car dans les deux cas, les risques encourus sont trop forts, notamment parce que, pour l'aléa T2 comme T3, la hauteur de la lame d'eau possible (supérieure à 50 centimètres dans les deux cas) n'est pas compatible avec l'urbanisation.

Si une crue de niveau T3 sera «physiquement» différente d'une crue de niveau T2, leurs conséquences dépassent dans les deux cas le seuil de danger acceptable pour des constructions nouvelles et donc, en secteur T2 ou en secteur T3, les règles d'occupation et d'utilisation du sol seront logiquement similaires, car ces règles seront issues de la connaissance technique de l'aléa mais aussi de ses conséquences en terme d'urbanisation.

Dit simplement : qu'un quartier soit submergé par «une crue avec un transport solide (des pierres, des branches...) important et une lame d'eau de plus de 50 cm», comme cela peut arriver en secteur T3 ou qu'un quartier soit submergé par «des transport solide ou écoulement d'une lame d'eau boueuse de plus de 50 cm sans transport solide important» comme cela peut arriver en secteur T2, revient dans les deux cas à la définition de règles d'occupation et d'utilisation du sol similaires, c'est à dire un principe général d'interdiction de construire.

Modifications du dossier de PLU en réponse au jugement du tribunal administratif

Dans le dossier de PLU actuel, les modalités de prise en compte du risque, telles qu'elles ont été déclinées ci-dessus, ont souffert d'un défaut d'explication. Ainsi, pour se conformer au jugement, les modifications suivantes seront apportées :

Dans la partie «état initial de l'environnement» du rapport de présentation, outre la description des aléas, la présentation de leur cartographie, sera rajoutée l'explication des modalités de traduction réglementaire des aléas dans le PLU (en termes d'occupation et d'utilisation du sols).

Par ailleurs à l'article 5 des «dispositions s'appliquant dans toutes les zones», il ne sera plus fait référence à la doctrine départementale établie dans le «guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme». Les fiches techniques issues de ce guide seront rajoutées dans le rapport de présentation.

Il est précisé ici que la modification du PLU n'a pas pour objet de modifier les règles de prise en compte du risques définies dans le règlement du PLU actuel (le règlement demeure inchangé dans ce domaine, en-dehors de l'article 5 des «dispositions s'appliquant dans toutes les zones»), mais d'en expliciter le mécanisme d'élaboration dans le rapport de présentation :

Pages qui seront insérées dans le rapport de présentation (après la page 136 du document actuel)

Le chapitre décliné ci-après sera inséré dans le rapport de présentation du PLU, de manière à mieux préciser la question des aléas et de leur traduction en règles d'occupation et d'utilisation du sol :

A. La carte des aléas

La notion d'aléa traduit la probabilité d'occurrence, en un point donné, d'un phénomène naturel de nature et d'intensités définies. Pour chacun des **phénomènes rencontrés**, trois degrés d'aléas (aléa fort, moyen ou faible) sont définis en fonction de **l'intensité** du phénomène et de sa **probabilité d'apparition**. La carte des aléas, établie sur fond cadastral au 1/5000 présente un zonage des divers aléas observés. La précision du zonage est, au mieux, celle des fonds cartographiques utilisés comme support. La représentation est pour partie symbolique.

Du fait de la grande variabilité des phénomènes naturels et des nombreux paramètres qui interviennent dans leur déclenchement, l'estimation de l'aléa dans une zone donnée est complexe. Son évaluation reste subjective ; elle fait appel à l'ensemble des informations recueillies au cours de l'étude, au contexte géologique, aux caractéristiques des précipitations... et à l'appréciation du chargé d'études. Pour limiter l'aspect subjectif, des grilles de caractérisation des différents aléas ont été définies à l'issue de séances de travail regroupant des spécialistes de ces phénomènes.

Il existe une forte corrélation entre l'apparition de certains phénomènes naturels tels que les crues torrentielles ou les glissements de terrain et des épisodes météorologiques particuliers. L'analyse des conditions météorologiques permet ainsi une analyse prévisionnelle de certains phénomènes.

NOTIONS D'INTENSITE ET DE FREQUENCE

L'élaboration de la carte des aléas impose donc de connaître, sur l'ensemble de la zone étudiée, l'intensité et la probabilité d'apparition des divers phénomènes naturels.

L'intensité d'un phénomène peut être appréciée de manière variable en fonction de la nature même du phénomène : débits liquides et solides pour une crue torrentielle, volume des éléments pour une chute de blocs, importance des déformations du sol pour un glissement de terrain, etc. L'importance des dommages causés par des phénomènes de même type peut également être prise en compte.

L'estimation de la **probabilité** d'occurrence d'un phénomène de natures et d'intensités données traduit une démarche statistique qui nécessite de longues séries de mesures ou d'observations du phénomène. Elle s'exprime généralement par une **période de retour** qui correspond à la durée moyenne qui sépare deux occurrences du phénomène. Une crue de période de retour décennale se produit **en moyenne** tous les dix ans si l'on considère une période suffisamment longue (un millénaire) ; cela ne signifie pas que cette crue se reproduit périodiquement tous les dix ans mais simplement qu'elle s'est produite environ cent fois en mille ans, ou qu'elle a une chance sur dix de se produire chaque année. Si certaines grandeurs sont relativement aisées à mesurer régulièrement (les débits liquides par exemple), d'autres le sont beaucoup moins, soit du fait de leur nature même (surpressions occasionnées par une coulée boueuse), soit du fait de la rareté relative du phénomène (chute de blocs). La probabilité du phénomène sera donc généralement appréciée à partir des informations historiques et des observations du chargé d'études.

DEFINITION DES DEGRES D'ALEA

Les critères définissant chacun des degrés d'aléas sont donc variables en fonction du phénomène considéré. En outre, les événements « rares » posent un problème délicat : une zone atteinte de manière exceptionnelle par un phénomène intense doit-elle être décrite comme concernée par un aléa faible (on privilégie la faible probabilité du phénomène) ou par un aléa fort (on privilégie l'intensité du phénomène)? Deux logiques s'affrontent ici : dans la logique probabiliste qui s'applique à l'assurance des biens, la zone est exposée à un aléa faible ; en revanche, si la protection des personnes est prise en compte, cet aléa est fort. En effet, la faible probabilité supposée d'un phénomène ne dispense pas l'autorité ou la personne concernée des mesures de protection adéquates.

ELABORATION DE LA CARTE DES ALEAS

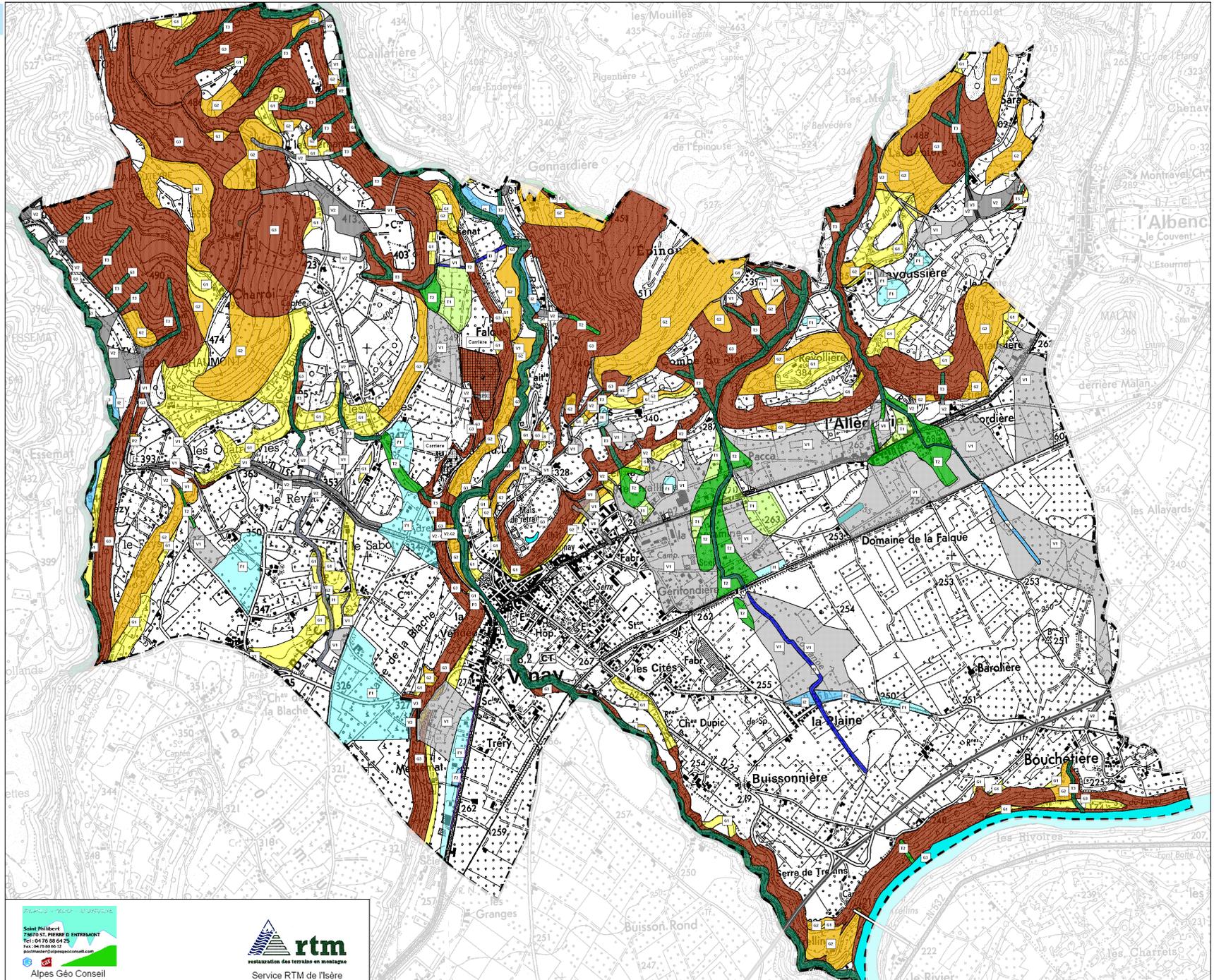
Chaque zone distinguée sur la carte des aléas est matérialisée par une limite et une couleur traduisant le degré d'aléa et la nature des phénomènes naturels intéressant la zone.

L'évolution des phénomènes naturels est continue, la transition entre les divers degrés d'aléas est donc théoriquement linéaire. Lorsque les conditions naturelles (et notamment la topographie) n'imposent pas de variation particulière, les zones d'aléas fort, moyen et faible sont « emboîtées ». Il existe donc, pour une zone d'aléa fort donnée, une zone d'aléa moyen et une zone d'aléa faible, qui traduisent la décroissance de l'activité et/ou de la probabilité d'apparition du phénomène avec l'éloignement. Cette gradation théorique n'est pas toujours représentée, notamment du fait des contraintes d'échelle et de dessin.

LE ZONAGE « ALEA »

Lorsque plusieurs aléas se superposent sur une zone donnée, seul l'aléa de degré le plus élevé est représenté sur la carte. En revanche, l'ensemble des lettres et indices décrivant les aléas sont portés.

	Faible	Moyen	Fort
Inondation			
Inondations de plaine en pied de versant	I1	I2	
Inondations des fleuves et rivières	I1	I2	
Crues torrentielles	T1	T2	T3
Ruissellement sur versant	V1	V2	V3
Glissement de terrain	G1	G2	G3
Chutes de pierres			P3



Principe de traduction des aléas en zonage des risques avec règlement spécifique

Prise en compte des risques naturels en ADS à partir de cartes d'aléas

Tableau de correspondance aléa – zonage

Cas des aléas qualifiés sur la base du rapport de présentation type d'avril 2005 (repaginé en 2010)

Version 1.3 / décembre 2016

Nota bene : Dans le cas d'aléas qualifiés sur la base des principes définis dans le CCTP type « cartographie des aléas naturels », version de mai 2016 ou ultérieure, la présente annexe n'est pas adaptée. Il faut alors utiliser la version correspondante de l'annexe.

Portée du présent document

Le présent document n'a pas de portée réglementaire. C'est un élément de la méthodologie recommandée par l'État pour la prise en compte des risques naturels en urbanisme, dans les documents de planification (PLU et PLUi) et dans l'application du droit des sols (ADS).

La méthode présentée ne doit pas être utilisée si la prise en compte des risques naturels est définie dans un PPRN approuvé ou un projet de PPRN porté à connaissance, auquel il convient alors de se référer.

Elle nécessite de disposer d'une connaissance des aléas sous forme de documents répertoriés par le fichier « bdd risques » tenu à jour par le service de la DDT 38 en charge des risques naturels et qualifiés selon les **principes antérieurs à ceux communiqués en 2016** par le biais d'un CCTP type de mai 2016.

La méthode exposée définit un système de correspondance entre types d'aléas et types de zonages réglementaires au titre de la prévention des risques, ce qui permet d'utiliser le règlement type des PPRN en Isère **via l'article R.111-2 du code de l'urbanisme**.

Le présent document indique ci-après, par nature et niveau d'aléa, la rubrique correspondante du règlement type des PPRN.

Rappels préalables :

– **L'aléa** est défini par une lettre majuscule indiquant la nature de l'aléa, suivie d'un chiffre indiquant la gravité de l'aléa (1 pour faible, 2 pour moyen, 3 pour fort, etc.). Exemple : G2 pour un aléa moyen de glissement de terrain.

– **Une rubrique du règlement type (zonage)** est définie par 2 lettres éventuellement suivies d'un 3^{ème} caractère, chiffre ou lettre.

- Quand la première lettre est R, les projets sont interdits de manière générale, sauf ceux correspondant aux exceptions précisées par le règlement type ; quand elle est B, la plupart des projets sont possibles, sous réserve d'application des prescriptions du règlement type.

- La seconde lettre indique la nature de l'aléa.

- Le troisième caractère est un indice permettant de distinguer pour un aléa donné différentes rubriques réglementaires créées pour moduler les règles au vu d'autres critères que la nature et le niveau de l'aléa.

- Exemples pour les glissements de terrain : RG, Bg2.

Méthode de traduction réglementaire des aléas :

Étape 1 : rechercher en colonne de gauche la ligne correspondant au type d'aléa indiqué par sa lettre (ex : aléa T3 => lettre T => crues torrentielles)

Étape 2 : sur cette ligne, aller dans la colonne correspondant à la gravité de l'aléa indiquée par le chiffre (ex : aléa T3 => chiffre 3 => aléa fort)

Étape 3 : lire le nom de la rubrique risques indiquée (dans l'exemple cité : RT) et rechercher dans le règlement type les règles de cette rubrique.

La coloration des cases des tableaux indique le principe dominant relatif à la réalisation de projets :

CASES ROUGES : projets interdits en dehors des exceptions prédéfinies par le règlement type, sous réserve d'analyse au cas par cas pour ces dernières

CASES BLEUES : la plupart des projets sont possibles, sous réserve du respect de prescriptions

JAUNE : consultation du SSR

TYPE D'ALÉAS	ALÉA FORT	ALÉA MOYEN	ALÉA FAIBLE
I	I 3	I 2	I 1
INONDATION DE PLAINE	En zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : Rlu	En zone urbanisée : Bi2 Observation : À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 1 m. (1)	En zone urbanisée : Bi1 Observation : À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 0,5 m.
	Hors zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RIA – RIN	Hors zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RIA – RIN avec hauteur de référence idem Bi2 ci-dessus	Hors zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RIA – RIN avec hauteur de référence idem Bi1 ci-dessus
	Dans les autres cas : RI		
(1) Quand la partie de la zone où la hauteur est inférieure à 0,5 m est connue, utilisation dans cette partie d'une hauteur de référence égale à 0,5 m.			
C	C 3	C 2	C 1
CRUE RAPIDE DES RIVIÈRES	En zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RCu	En zone urbanisée : Bc2 Observation : À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 1 m. (1)	En zone urbanisée : Bc1 Observation : À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 0,5 m.
	Dans les autres cas : RC		
(1) Quand la partie de la zone où la hauteur est inférieure à 0,5 m est connue, utilisation dans cette partie d'une hauteur de référence égale à 0,5 m.			

M	M 3	M 2	M 1
ZONE MARÉCAGEUSE	RM <i>Observation</i> : interdiction liée à la protection des zones humides		Bi'1
I'	I' 3	I' 2	I' 1
Nécessité de choisir entre les 2 sous-types d'aléa définis ci-dessous. Consulter le SSR en cas d'hésitation			
Sous-type 1 : en cas de communication de la zone inondable avec un réseau hydrographique en aval : application des règles de l'aléa CRUE RAPIDE DES RIVIÈRES (1)	En zone urbanisée, hors bande de précaution à l'arrière de digues : RCu	En zone urbanisée : Bc2	En zone urbanisée : Bc1
		<i>Observation</i> : À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 1 m. (2)	<i>Observation</i> : À défaut de carte des cotes de référence, prendre en compte une hauteur de référence de 0,5 m.
Dans les autres cas : RC			
(1) Car la zone joue un rôle écreteur des crues du réseau situé en aval, rôle protégé par les règles de type C. (2) Quand la partie de la zone où la hauteur est inférieure à 0,5 m est connue, utilisation dans cette partie d'une hauteur de référence égale à 0,5 m.			
I'	I' 3	I' 2	I' 1
Sous-type 2 : en cas d'absence de communication de la zone inondable avec un réseau hydrographique en aval : application des règles de l'aléa INONDATION DE PIED DE VERSANT	RI'	Bi'2	Bi'1
T	T3	T2	T1
CRUE TORRENTIELLE	RT		Bt2
V	V 3	V 2	V 1
RUISSELLEMENT SUR VERSANT	RV Marges de recul de 10 m par rapport à l'axe des talwegs et de 4 m par rapport aux sommets de berges des fossés		Bv1
G	G 3	G 2	G 1
GLISSEMENT DE TERRAIN	RG		Bg2 <i>Observation</i> : pas d'infiltration possible sur les terrains concernés par l'aléa glissement.
P	P 3	P 2	P 1
CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS	RP		Bp1
F	F 3	F 2	F 1
EFFONDREMENT DE CAVITÉS SOUTERRAINES, AFFAISSEMENT DE TERRAIN, SUFFOSION	RF		Bf1
A	A 3	A 2	A 1
AVALANCHE	RA		Ba1 <i>Observations</i> : Clause de maintien des dispositifs de protection : citer ceux annoncés comme pris en compte par le document définissant l'aléa. Prise en compte d'une pression d'impact de 1 kPa dans les mesures d'adaptation au risque.
SÉISMES	L'obligation de l'application de règles parasismiques fonction de la classe de sismicité imposée par des textes réglementaires spécifiques peut être rappelée dans les décisions d'urbanisme.		

- RG** Glissements de terrain, zone inconstructible.
- RV** Ruissellement sur versant, zone inconstructible.
- RT** Crues torrentielles, zone inconstructible.
- RP** Chutes de blocs, zone inconstructible.

RI Inondation de rivière, zone inconstructible.

RIA2 Inondation de rivière, zone inconstructible (en zone agricole).

RC Inondation, Crues rapides de petits cours d'eau, zone inconstructible.

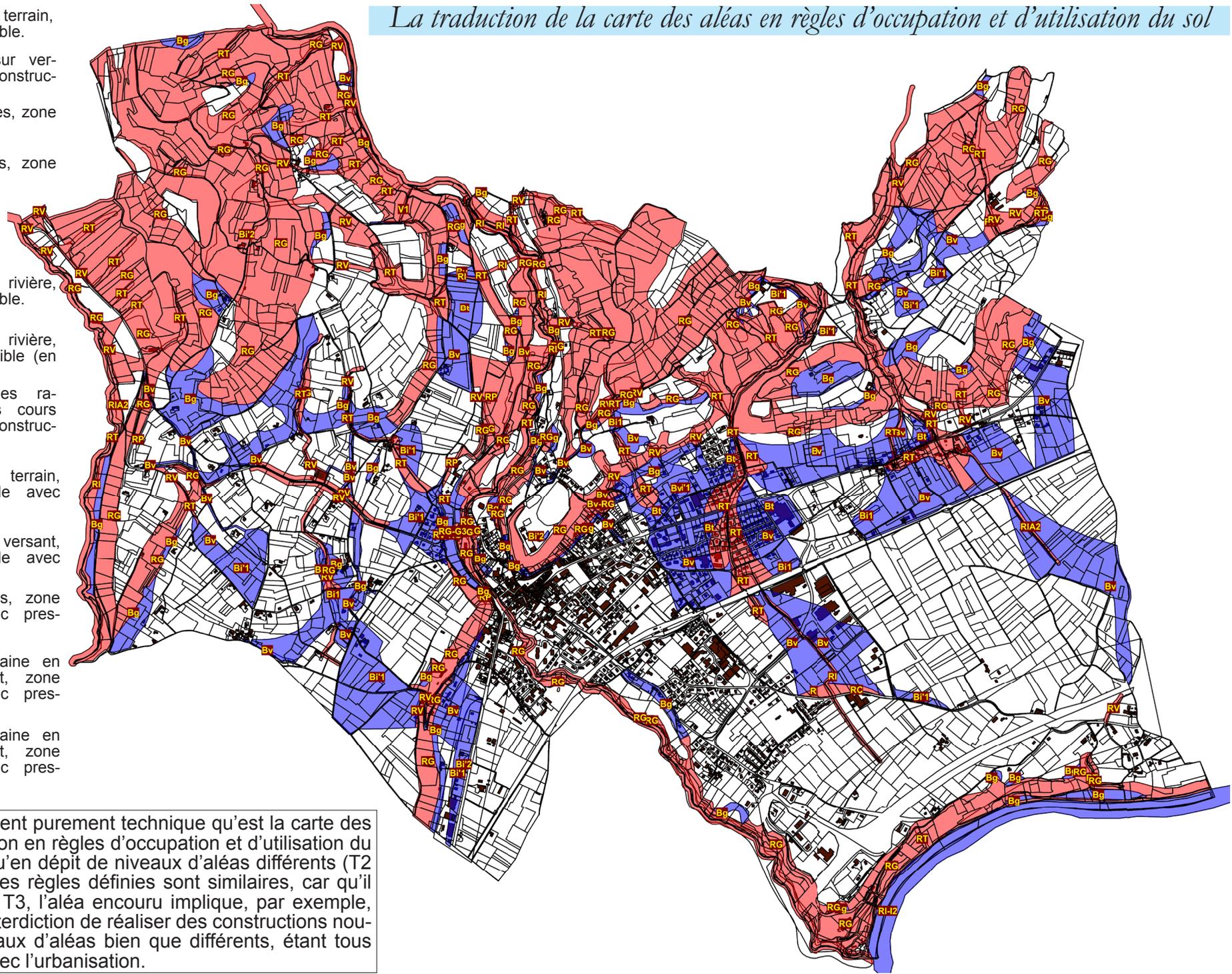
Bg Glissements de terrain, zone constructible avec prescriptions.

Bv Ruissellement sur versant, zone constructible avec prescriptions.

Bt Crues torrentielles, zone constructible avec prescriptions.

Bi'1 Inondation de plaine en pied de versant, zone constructible avec prescriptions.

Bi'2 Inondation de plaine en pied de versant, zone constructible avec prescriptions.



Le passage du document purement technique qu'est la carte des aléas, vers sa traduction en règles d'occupation et d'utilisation du sol dans le PLU fait qu'en dépit de niveaux d'aléas différents (T2 et T3, par exemple), les règles définies sont similaires, car qu'il s'agisse de T2 ou de T3, l'aléa encouru implique, par exemple, dans les deux cas, l'interdiction de réaliser des constructions nouvelles, ces deux niveaux d'aléas bien que différents, étant tous deux incompatibles avec l'urbanisation.

Certains travaux ou aménagements, en fonction de leurs caractéristiques, peuvent nécessiter par ailleurs une procédure Loi sur l'eau, des lors qu'ils entrent dans le champ de la nomenclature des travaux devant faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES FOSSES, CANAUX EN TOUTES ZONES

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

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

- Marge de recul des canaux : 10 m par rapport à l'axe du lit
 - sans que, dans ce cas, la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m,
 - et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien.

- Marge de recul des fosses : 5 m par rapport à l'axe du lit
 - sans que, dans ce cas, la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m.
 - et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien.

La carte des aléas et le zonage des risques peuvent fixer des reculs plus importants, notamment vis-à-vis des phénomènes de crues torrentielles ou de crue rapide des rivières.

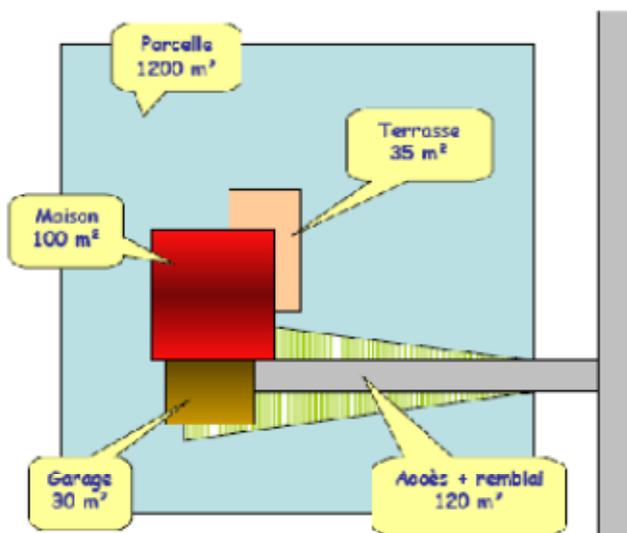
RAPPORT D'EMPRISE AU SOL EN ZONE INONDABLE (RESI)

Dans les zones inondables (crues torrentielles, crue rapide des rivières, ruissellement, inondation de pied de versant), 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 défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible de l'ensemble des bâtiments et remblais (y compris rampes d'accès et talus) sur la surface de la partie en zone inondable constructible* des parcelles effectivement utilisées par le projet.

**RESI = partie en zone inondable du projet (construction et remblai)
partie en zone inondable des parcelles utilisées**



$$\text{RESI} = \frac{M+T+G+A}{P} = \frac{100+35+30+120}{1200} = 0.24$$

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité, sauf dans les cas d'alea moyen d'inondation de pied de versant et de crues torrentielles.

Dans ces deux cas, si le RESI dépasse 0,3, alors des protections collectives déportées doivent être obligatoirement envisagées de manière à rapporter l'alea à un niveau faible ou « nul » autorisant un RESI égal à 1.

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

Dans les zones inondables (inondation de plaine, crues torrentielles, crue rapide des rivières, ruissellement, inondation de pied de versant), un RESI est appliqué à chaque parcelle avec un coefficient de 0.3. Il est assorti d'une prescription de surélévation de 1m par rapport au terrain naturel. Ce RESI est obligatoire pour une pente moyenne de la parcelle inférieure à 3° (ou 6%).

En zone urbaine dense et pour les projets dont le RESI dépasserait 0.3, une protection collective déportée est obligatoire, afin de rapporter l'alea à un niveau faible ou « nul » autorisant un RESI égal à 1.

DÉFINITION DES PROJETS NOUVEAUX

Est considéré comme projet nouveau :

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

DÉFINITION DU MAINTIEN DU BÂTI À L'EXISTANT

Cette prescription signifie qu'il n'y a pas changement de destination de ce bâti, à l'exception des changements qui entraîneraient une diminution de la vulnérabilité, et sans réalisation d'aménagements susceptibles d'augmenter celle-ci. Peut cependant être autorisée tout projet d'aménagement ou d'extension limitée (inférieure à 20m²) du bâti existant, en particulier s'il a pour effet de réduire sa vulnérabilité grâce à la mise en œuvre de prescriptions spéciales propres à renforcer la sécurité du bâti et de ses occupants (voir exceptions aux interdictions générales suivantes).

EXCEPTIONS AUX INTERDICTIONS GÉNÉRALES

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés :

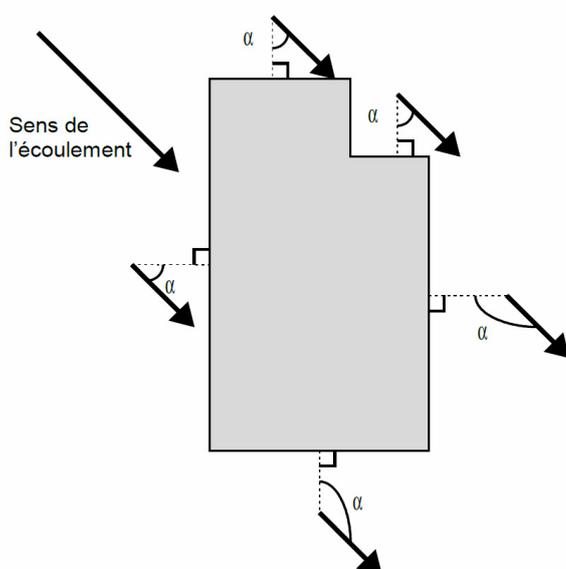
- A. sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- B. sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et d'une réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistres dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,
- C. les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
- D. sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée,
 - les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m², ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain si celle-ci est interdite à la construction
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
- E. les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif en général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- F. tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations ;
- G. les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels.

DÉFINITION DES FAÇADES EXPOSÉES

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

- la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes et la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, élargissement des trajectoires d'avalanches à la sortie des couloirs, ...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (culots d'avalanches, blocs, bois, ...) constituant autant d'obstacles déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs.
- C'est pourquoi, sont considérées comme :
 - directement exposées, les façades pour lesquelles $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$
 - indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles $90^\circ \leq \alpha < 180^\circ$

Le mode de mesure de l'angle α est schématisé ci après.

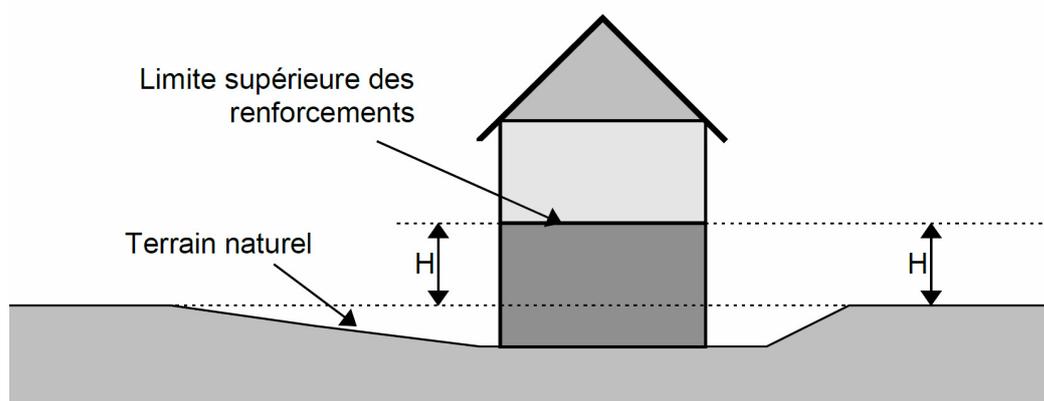


Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité. Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

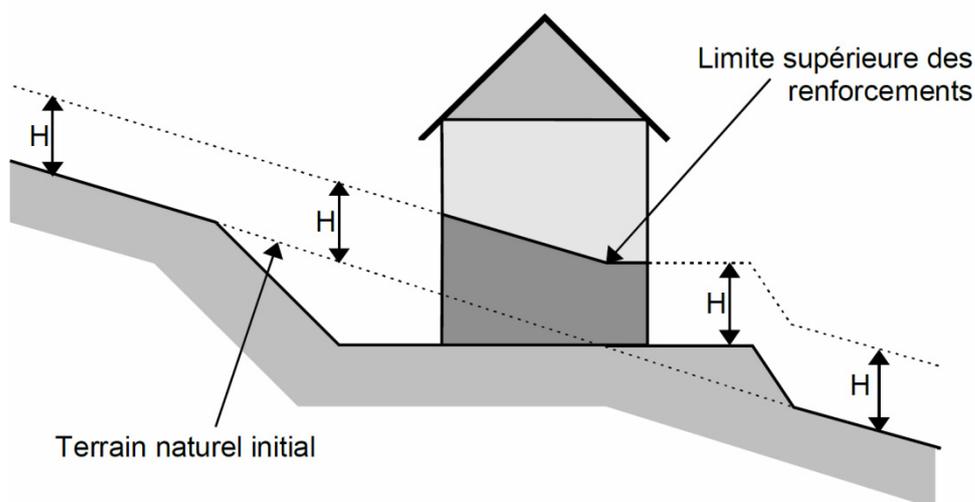
DÉFINITION DE LA HAUTEUR PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL

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

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



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

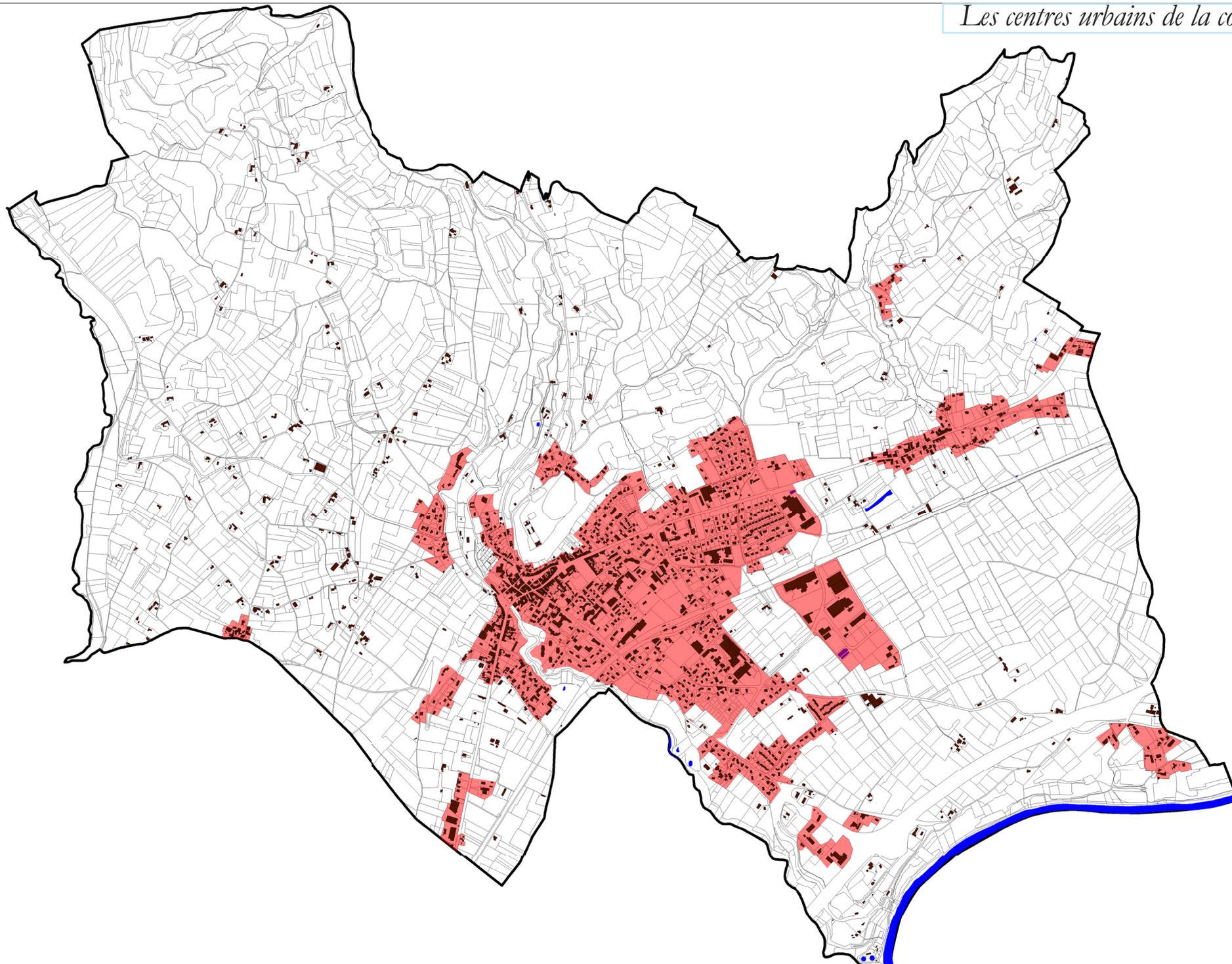


Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

La traduction de la carte des aléas en règles d'occupation et d'utilisation du sol

Ces fiches établissent les règles à prendre en compte selon la nature et le niveau des aléas. Pour certains types d'aléas, les règles sont différentes selon que les terrains concernés sont «situés ou non dans les centres urbains de la commune tels qu'ils sont délimités dans le plan annexé aux présentes fiches.»

Le plan délimitant ces centres urbains (correspondant à l'emprise de la ville et de ses quartiers périphériques d'une part et au hameau de l'Allegrie d'autre part) est présenté page suivante.



PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX

Le symbole @ indique un choix de prescription à faire en fonction de critères indiqués.

INONDATIONS DE PLAINE

RI

1 Sont interdits :

- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après

- notamment :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après
- les aires de stationnement
- le camping caravanage

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

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

- les exceptions définies aux alinéas a) et f) de l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées par cet article
- les extensions des installations existantes visées au e) de l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées par cet article

- en l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre, les exceptions définies à l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées par cet article

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

- aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
- aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
- approvisionnement en eau,
- maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
- défense contre les inondations,
- lutte contre la pollution,
- protection et conservation des eaux souterraines,
- protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines,
- aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;

- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;

INONDATIONS DE PLAINE

- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.

- les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement

- les hangars agricoles ouverts destinés à protéger une activité agricole préexistante sur le lieu de leur implantation, sous réserve d'une parfaite transparence hydraulique et d'une structure et de fondations conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels

- les aménagements et exploitations temporaires à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue

3 Prescriptions applicables aux projets admis

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 3 du titre I, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.

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

- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de la crue de référence

@ RIA1 @ RIA2

Niveau de référence :

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

- cotes de la crue de référence définie par : @

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

@ (en RIA1) - + 0,50 m par rapport au terrain naturel

@ (en RIA2) - + 1 m par rapport au terrain naturel

1 Sont interdits :

- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après

- notamment :

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

@ (en RIA1) - les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

@ (en RIA2) - les aires de stationnement

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

- les exceptions définies par l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées à cet article, sauf les changements de destination visant à la création de logements

- l'extension limitée du logement existant de l'exploitant agricole, forestier ou maraîcher, pour son occupation personnelle ;

- les projets nouveaux nécessaires au stockage des matériels, équipements, récoltes, liés aux

INONDATIONS DE PLAINE

activités agricoles, maraîchères et forestières préexistant sur le lieu de leur implantation ;

- les serres tunnels et leurs équipements ;

- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement,

- les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sans remblaiement.

- les aménagements et exploitations temporaires à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue

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

- aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
- aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
- approvisionnement en eau,
- maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
- défense contre les inondations,
- lutte contre la pollution,
- protection et conservation des eaux souterraines,
- protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,
- aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

3 Prescriptions applicables aux projets admis

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 3 du titre I, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé au dessus du niveau de référence

- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence

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

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment comprenant antérieurement un logement occupé par l'exploitant, le plancher du nouveau logement devra être situé au dessus du niveau de référence

@ Bi1 @ Bi2

Niveau de référence :

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

- cotes de la crue de référence définie par : @

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

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

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

1 Sont interdits :

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

- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions

INONDATIONS DE PLAINE

de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence hors des centres urbains de la commune tels qu'ils sont délimités dans le plan annexé aux présentes fiches.

-

- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes.

@ (en Bi2) - le camping caravanage

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

@ (en Bi2) - les aires de stationnement

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

- les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.

3 Prescriptions à respecter par les projets admis :

- les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.

- modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² :
surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus du niveau de référence

- constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² :

a) hors des centres urbains de la commune tels qu'ils sont délimités dans le plan annexé aux présentes fiches :

surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence

b) dans les centres urbains de la commune tels qu'ils sont délimités dans le plan annexé aux présentes fiches :

surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence

ou

indication et mise en oeuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (bâtardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en oeuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au dessus du niveau de référence

- le RESI, tel que défini à l'article 3 du titre I, devra être :

inférieur ou égal à 0,30

pour les constructions individuelles et leurs annexes,

inférieur ou égal à 0,50:

* pour les permis groupés R 421-7-1 ;

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

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

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

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

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement

INONDATIONS DE PLAINE

du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

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

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

- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence

- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.

@ (*en Bi1*) - les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.

CRUES RAPIDES DES RIVIERES

RC

1 Sont interdits :

- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après

- notamment :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après
- les aires de stationnement
- le camping caravanage
-

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

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

- les exceptions définies aux alinéas a) et f) de l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées par cet article
- les extensions des installations existantes visées au e) de l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées par cet article

- en l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre, les exceptions définies à l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées par cet article

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

- aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
- aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
- approvisionnement en eau,
- maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
- défense contre les inondations,
- lutte contre la pollution,
- protection et conservation des eaux souterraines,
- protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,
- aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;

- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;

- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.

3 Prescriptions applicables aux projets admis

- en cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement de destination, le RESI, tel que défini à l'article 3 du titre I, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher

CRUES RAPIDES DES RIVIERES

utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.

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

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

@ Bc₁, @ Bc₂

Niveau de référence :

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

- cotes de la crue de référence définie par : @

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

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

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

1 Sont interdits :

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

- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence hors des centres urbains de la commune tels qu'ils sont délimités dans le plan annexé aux présentes fiches.

-

- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes.

@ (en Bc2) - le camping caravanage

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

@ (en Bc2) - les aires de stationnement

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

3 Prescriptions à respecter par les projets admis :

- les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.

- modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² :
surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus du niveau de référence

- constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² :

a) hors des centres urbains de la commune tels qu'ils sont délimités dans le plan annexé aux présentes fiches :

surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence

b) dans des centres urbains de la commune tels qu'ils sont délimités dans le plan annexé aux présentes fiches :

surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence

CRUES RAPIDES DES RIVIERES

ou

indication et mise en oeuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (bâtardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en oeuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au dessus du niveau de référence

le RESI, tel que défini à l'article 3 du titre I, devra être :

inférieur ou égal à 0,30

* pour les constructions individuelles et leurs annexes

inférieur ou égal à 0,50

* pour les permis groupés R 421-7-1 ;

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

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

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

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

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

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

- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence

- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.

-

@ (en Bc1) - les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.

INONDATIONS EN PIED DE VERSANT

RI'

1 Sont interdits :

- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après

- notamment :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après
- les aires de stationnement
- le camping caravanage

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

- les exceptions définies à l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées à cet article

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

- aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
- aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
- approvisionnement en eau,
- maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
- défense contre les inondations,
- lutte contre la pollution,
- protection et conservation des eaux souterraines,
- protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,
- aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes , les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;

- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;

- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements

- les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement.

3 Prescriptions applicables aux projets admis

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 3 du titre I, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de l'inondation de référence.

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

- les ouvertures doivent avoir leur base au dessus du niveau de l'inondation de référence

INONDATIONS EN PIED DE VERSANT

Bi'1 - Bi'2

Niveau de référence :

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

- cotes de la crue de référence définie par : @

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

@ (en Bi'1) - + 0,50 m par rapport au terrain naturel

@ (en Bi'2) - + 1 m par rapport au terrain naturel

1 - Sont interdits :

- les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence hors des centres urbains de la commune tels qu'ils sont délimités dans le plan annexé aux présentes fiches.

- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;

@ (en Bi'2) - le camping-caravanage

@ (en Bi'1) - les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

@ (en Bi'2) - les aires de stationnement

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

- les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.

3 - Prescriptions à respecter par les projets admis :

- les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.

- modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² :
surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus du niveau de référence

INONDATIONS EN PIED DE VERSANT

- constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² :

a) hors des centres urbains de la commune tels qu'ils sont délimités dans le plan annexé aux présentes fiches :

surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence

b) dans les centres urbains de la commune tels qu'ils sont délimités dans le plan annexé aux présentes fiches :

surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence

ou

indication et mise en oeuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (bâtardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en oeuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au dessus du niveau de référence

- @ le RESI, tel que défini à l'article 3 du Titre 1, applicable en zone bleue, devra être

inférieur ou égal à 0,30

* pour les constructions individuelles et leurs annexes

inférieur à 0,50

* pour les permis groupés R 421-7-1 ;

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

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

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

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

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

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

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

- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence;

- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement ;

@ (en Bi'1) - les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.

CRUES TORRENTIELLES

RT

Construction interdite en dehors des exceptions définies par l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées à cet article

Affouillement et exhaussement interdits, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence.

Camping caravanage interdit

Aires de stationnement interdites

Clôtures fixes : interdites à l'intérieur d'une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges

Bt

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

- le RESI, tel que défini à l'article 3 du Titre 1, devra être :

inférieur ou égal à 0,30

* pour les constructions individuelles et leurs annexes

inférieur ou égal à 0,50

* pour les permis groupés R 421-7-1 ;

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

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

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

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

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

- modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² :
surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au dessus du terrain naturel

- constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² :

a) hors des centres urbains de la commune tels qu'ils sont délimités dans le plan annexé aux présentes fiches :

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

b) dans les centres urbains de la commune tels qu'ils sont délimités dans le plan annexé aux présentes fiches :

surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au dessus du terrain naturel ou indication et mise en oeuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (ouvrage déflecteur, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en oeuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au dessus du niveau de référence

- adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.

Affouillement et exhaussement interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

Camping-caravanage interdit

RUISSELLEMENT SUR VERSANT

RV

La zone est définie précisément par les marges de recul suivantes :

- 10 m par rapport à l'axe des talwegs
- 4m par rapport aux sommets de berges des fossés

Construction interdite en dehors des exceptions définies par l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées à cet article

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

Aires de stationnement interdites

Camping caravanage interdit

Bv

Construction autorisée, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur

Camping caravanage autorisé si mise hors d'eau

MOUVEMENTS DE TERRAIN

RG

Construction interdite en dehors des exceptions définies par l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées à cet article

Affouillement et exhaussement interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.

Camping caravanage interdit

Bg

Construction autorisée sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux

Affouillement et exhaussement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS

RP

Construction interdite en dehors des exceptions définies par l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées à cet article

Aires de stationnement interdites

Camping caravanage interdit

Bp

Construction autorisée

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

Camping caravanage interdit

LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT NON LIÉES À LA TRADUCTION DE LA CARTE DES ALÉAS

Suppression des Coefficient d'Occupation des Sols (COS), suppression des règles de superficies minimales des terrains constructibles et introduction d'un Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Zones concernées pour le COS : Uc, Ud.

Zones concernées pour les superficies minimales des terrains : Ud, Uh, Ui.

Exposé des motifs

Les COS permettaient de limiter la surface de plancher des constructions projetées en fonction de la surface de leur terrain d'assiette. Sa définition (simplifiée ici) était la division de la surface de plancher des constructions par celle de leur terrain d'assiette. Ainsi, avec un COS de 0,2, il était possible de réaliser au maximum 200 m² de surface de plancher sur un terrain de 1000 m², (ou 100 m² de surface de plancher sur un terrain de 500 m² pour prendre un autre exemple).

Par ailleurs, dans les articles 5 des zones Ud, Uh, Ui, (qui réglementent la superficie minimale des terrains constructibles) sont établies dans le règlement actuel du PLU des conditions de superficies des terrains en lien avec la mise en place de systèmes d'assainissement non collectif.

Afin de favoriser la densification de l'espace bâti, notamment dans l'objectif de privilégier la construction de logements au sein des quartiers d'habitation existants, déjà artificialisés et ainsi limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles pour construire, la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 a abrogé les Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et interdit toute règle imposant des superficies minimales de terrain pour construire (en dehors de la définition justifiée d'un Coefficient d'Emprise au Sol (CES)). Ces dispositions étaient d'application immédiate, nonobstant les règlements de PLU affichant un COS et/ou des règles imposant des superficies minimales de terrains pour construire. Elles s'appliquent donc depuis 2014 dans la commune. Ici, il s'agit donc simplement de mettre à jour le règlement, en supprimant les références aux COS dans les articles 14 des règlements des zones concernées et les règles imposant des superficies minimales de terrain dans les articles 5 des règlements des zones concernées.

Si la suppression de plein droit des COS et des surfaces minimales requises pour construire traduit un objectif central de densification de l'espace bâti et de lutte contre l'étalement urbain (dans un contexte où l'équivalent de la surface d'un département de terres agricoles et d'espaces naturels est consommée tous les 7 ans) elle a laissé aussi la commune démunie, sans moyen de contrôle d'une densité qui doit nécessairement être adaptée.

Ainsi, sans remettre en cause le principe de densification de l'espace bâti, l'objectif est de faire émerger une urbanisation qui permette plus de densité sans bouleverser les rapports de voisinage, ni modifier le cadre de vie des zones d'habitats existantes. C'est la raison pour laquelle, il est proposé de d'introduire, comme la loi le permet, dans les secteurs pour lesquels avait été défini un COS ou une surface minimale de terrain pour construire, un Coefficient d'Emprise au Sol (CES), qui tout en permettant de densifier l'espace bâti, garantira un rapport de proportions «plein-vidé» sur les parcelles qui respectera la structure des quartiers concernés.

L'emprise au sol se définit ainsi dans le code de l'urbanisme (Art. R420-1) comme : *la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.*

Le coefficient d'emprise au sol est l'emprise au sol des constructions divisé par la surface du terrain d'assiette de ces constructions.

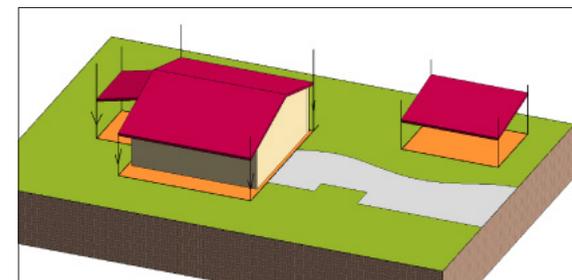


Illustration de l'emprise au sol : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Traduction réglementaire

Dans les articles 14 des zones où un COS avait été défini : Uc, Ud, la ligne définissant un COS maximum sera supprimée. Dans tous les articles 5 du règlement du PLU apparaîtra le mention «non réglementé». La généralisation de cette mention dans toutes les zones permettra de clarifier et de simplifier le règlement.

Concernant l'assainissement non collectif, la suppression de la règle de superficie minimale de terrain pour construire dans le PLU n'aura pas d'incidence sur la salubrité publique : le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) disposant de toutes latitudes pour imposer un système d'assainissement non collectif adapté aux sols et aux projet et disposant du pouvoir de contrôle de la mise en place et du bon fonctionnement de ce système.

Rédaction actuelle de l'article Uc 14

~~Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60.~~

Dans les secteurs Uc/b et Uc/c : le COS minimum est de 0.40.

Secteurs avec densité minimum de 0.40 (proximité de la gare) : identifiés sur le plan de zonage 3.2b.

Cette densité s'applique pour chaque opération nouvelle à dominante d'habitat. Sont exclus : les équipements d'intérêt général, les extensions et réhabilitations du bâti existant et les annexes de ces constructions.

Rédaction actuelle de l'article Ud 14

~~Le COS est fixé à 0,30.~~

~~Le COS n'est pas limité pour :~~

- ~~- l'aménagement de bâtiments existants sans changement de leur volume,~~
- ~~- les équipements publics.~~

Secteurs avec densité minimum de 0.40 (proximité de la gare) : identifiés sur le plan de zonage 3.2b.

Cette densité s'applique pour chaque opération nouvelle à dominante habitat. Sont exclus : les équipements d'intérêt général, les extensions et réhabilitations du bâti existant et les annexes de ces constructions.

Nouvelle rédaction de l'article Uc 7

Dans les secteurs Uc/b et Uc/c : le COS minimum est de 0.40.

Secteurs avec densité minimum de 0.40 (proximité de la gare) : identifiés sur le plan de zonage 3.2b.

Cette densité s'applique pour chaque opération nouvelle à dominante d'habitat. Sont exclus : les équipements d'intérêt général, les extensions et réhabilitations du bâti existant et les annexes de ces constructions.

Nouvelle rédaction de l'article Ud 7

Secteurs avec densité minimum de 0.40 (proximité de la gare) : identifiés sur le plan de zonage 3.2b.

Cette densité s'applique pour chaque opération nouvelle à dominante habitat. Sont exclus : les équipements d'intérêt général, les extensions et réhabilitations du bâti existant et les annexes de ces constructions.

Articles 5 de toutes les zones

Non réglementé.

Traduction réglementaire

Parallèlement à la mise à jour du règlement supprimant les COS et les surfaces minimales de terrain requises pour construire, pour les mêmes zones, est introduit, pour les zones Uc et Ud (où le COS a été abrogé) un coefficient d'emprise au sol, qui compte tenu de sa définition (explicitée en page 33) permettra, à valeur numérique équivalente, de quasi doubler la surface de plancher qu'il sera possible de réaliser par rapport à au COS initial, en montant un niveau supplémentaire dans les logements (puisque c'est, dit de manière simple, la surface au sol du bâtiment qui est comptabilisés dans le CES et non plus sa surface de plancher comme dans le COS), tout en conservant un rapport «plein vide» (entre le bâti et les espaces d'agrément, les jardins sur la parcelle) équivalent. On préservera ainsi la structure de chacun des quartiers considérés, en luttant également contre l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux pluviales qu'il induit.

Les CES proposés sont toutefois légèrement supérieurs aux COS, car à la différence de ces derniers, ils intègrent, outre les surfaces de plancher des bâtiments, les surfaces au sol des piscines, des garages, des annexes et il s'agit de ne pas définir des règles qui pourraient conduire à l'impossibilité de réaliser ces types de constructions dans des quartiers au parcellaire fin :

Rédaction actuelle de l'article Uc 9

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Rédaction actuelle de l'article Ud 9

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Nouvelle rédaction de l'article Uc 9

Le coefficient d'emprise au sol maximal n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les autres cas, il est fixé à 0,65.

Nouvelle rédaction de l'article Ud 9

Le coefficient d'emprise au sol maximal n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les autres cas, il est fixé à 0,35.

La gestion des annexes

Exposé des motifs

Le traitement des annexes dans le règlement du PLU a souvent induit des difficultés d'interprétation et d'application du règlement du PLU (avec parfois des contradictions entre définition de l'annexe dans le règlement et réglementation de ces annexes dans certaines zones, notamment en zone UA). L'objectif ici est de clarifier la définition d'une annexe et d'autoriser clairement l'accolement de ces annexes aux bâtiments avec lesquels elles entretiennent un lien fonctionnel (une maison et un garage par exemple)

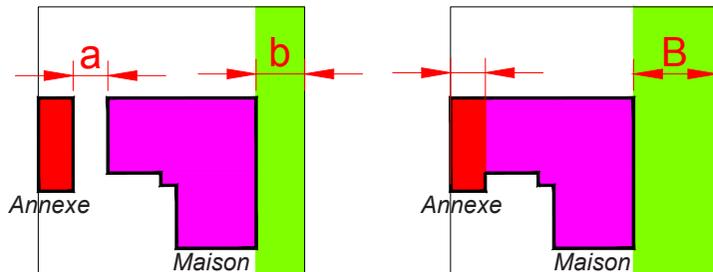
Une définition de ce qu'est une annexe nous est proposée par le lexique national d'urbanisme :

«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.»

La définition dans le règlement du PLU en vigueur est inutilement restrictive par rapport à la définition du lexique national d'urbanisme, en imposant qu'une construction doive nécessairement être implantée isolément pour être considérée comme une annexe :

*«Construction annexe : il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, **implanté isolément**. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo, ...excepté abris de voiture ou abris bois ouverts sur toutes les faces....»*

L'actuelle définition du règlement interdit donc de fait l'accolement d'une annexe au bâtiment principal. Or cet accolement peut apporter des solutions intéressantes en terme d'organisation du bâti sur une parcelle, notamment lorsqu'elle est petite, pour dégager des espaces de jardins de tailles significatives, ou couper naturellement des co-visibilités entre voisins par exemple. Ainsi, l'obligation d'isolement des annexes par rapport à leurs constructions principales constitue inutilement une difficulté pour l'implantation des constructions, qui peut nuire à la limitation de la consommation d'espace, empêcher l'utilisation la plus rationnelle possible d'un terrain constructible ou induire une moindre efficacité énergétique :

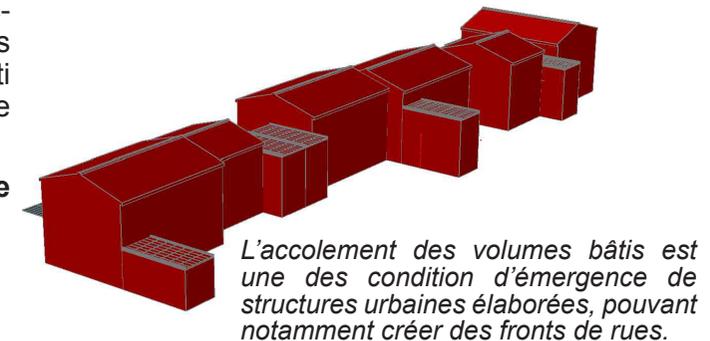


En permettant l'accolement des annexes, on favorise une utilisation plus rationnelle du terrain : sur l'exemple ci-contre, l'espace «a» entre la maison et l'annexe est «perdu» et «décale» la maison vers la droite, avec une bande de terrain «b» étroite et peu fonctionnelle, qui perd son potentiel d'espace d'agrément. En accolant l'annexe et la maison, on supprime l'espace «a», sans intérêt fonctionnel et on agrandi significativement l'espace «B», qui peut devenir un réel jardin d'agrément.

L'accolement des bâtiments permet aussi de réduire les surfaces de façades exposées aux échanges thermiques, permettant des économies d'énergies.

L'accolement des annexes constitue aussi une des conditions d'une intégration architecturale réussie des constructions dans un ensemble urbain dense, organisé en fronts de rues. D'ailleurs, pour c'est pour ces considérations d'intégration que l'accolement des annexes au bâtiment principal est imposé en zone UA (qui correspond au bâti ancien du centre ville), en contradiction notoire avec la définition d'une annexe telle qu'elle est donnée par le même règlement.

Il est donc proposé de s'appuyer (sans la reprendre en l'état) sur la définition du lexique de l'urbanisme pour faire évoluer la définition d'une annexe dans le règlement.



L'accolement des volumes bâtis est une des condition d'émergence de structures urbaines élaborées, pouvant notamment créer des fronts de rues.

Traduction réglementaire

La définition des annexes est modifiée, pour la rendre plus explicite et introduire la notion d'annexe accolée :

Rédaction actuelle de l'article 8 (définitions) du chapitre relatif aux dispositions s'appliquant dans toutes les zones

Les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Construction principale : C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Extension : Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Construction annexe : il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo,...excepté abris de voiture ou abris bois ouverts sur toutes les faces....

Rédaction actuelle de l'article 8 (définitions) du chapitre relatif aux dispositions s'appliquant dans toutes les zones

Les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Construction principale : C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Extension : Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Construction 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 se situer sur le même terrain d'assiette que celui de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel.

La gestion des piscines

Exposé des motifs

En préambule, il est rappelé que conformément à la structure du règlement, tel qu'elle était définie par le code de l'urbanisme à l'approbation du PLU, dans une zone donnée, lorsque les piscines ne sont pas explicitement interdites, elles sont de fait autorisées. C'est le cas des zones UA, Uc, Ud et Uh.

L'application du règlement actuel, muet sur les conditions d'implantation des piscines a montré la nécessité, pour ces constructions, de définir des règles de reculs adaptées selon les zones pour notamment, permettre l'entretien des bassins, tout en permettant la construction de piscines de petits terrains, assurer des relations de bon voisinages.

Il est donc proposé de définir des reculs par rapport aux limites séparatives pour les piscines, dans les différentes zones où elles sont autorisées :

- dans les zones où les piscines sont autorisées (sauf en zone UA et en zone Uh), ces constructions devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin). Cette distance de 2 m est nécessaire aux besoins fonctionnels pour la construction du bassin et pour l'entretien de la piscine, tout en permettant la mise en place de systèmes d'occultations une haie arborée par exemple (pour assurer une coupure visuelle avec les voisins),
- en zone UA et en zone Uh : la distance minimale du bassin par rapport aux limites séparatives est ramenée à 1 mètre, compte-tenu de la structure très dense de l'urbanisation dans ces zones, où les espaces non bâtis susceptibles d'accueillir un bassin sont de faibles dimensions. Il s'agit ici d'un compromis entre les distances nécessaires pour les besoins fonctionnels liés aux piscines et la petite, voire très petite taille des terrains pouvant accueillir des piscines.

Dans les zones où les piscines sont autorisées, un alinéa relatif à l'implantation des piscines est ajouté aux articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)

Rédaction actuelle de l'article UA 7

1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants :
 - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3m.
 - Ne sont pas pris en compte dans ces distances les dépassées de toiture et les balcons dans la limite de 1 mètre.
 - Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
2. Les annexes seront accolées aux constructions principales.
3. Recul par rapport aux cours d'eau : lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul du bâtiment principal ou des annexes ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite des berges des cours d'eau.

Rédaction actuelle de l'article Ub 7

1. L'implantation des constructions est libre, sauf en bordure de ruisseau.
2. Recul par rapport aux cours d'eau : Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul du bâtiment principal ou des annexes ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite des berges des cours d'eau.

Nouvelle rédaction de l'article UA 7

1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants :
 - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3m.
 - Ne sont pas pris en compte dans ces distances les dépassées de toiture et les balcons dans la limite de 1 mètre.
 - **Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin),**
 - Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
2. Les annexes seront accolées aux constructions principales.
3. Recul par rapport aux cours d'eau : lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul du bâtiment principal ou des annexes ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite des berges des cours d'eau.

Nouvelle rédaction de l'article Ub 7

1. L'implantation des constructions est libre, sauf en bordure de ruisseau **et sauf pour les piscines.**
2. **Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).**
3. Recul par rapport aux cours d'eau : Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul du bâtiment principal ou des annexes ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite des berges des cours d'eau.

Rédaction actuelle de l'article Uc 7

1. Constructions principales :
 - La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.
 - Ne sont pas pris en compte dans ces distances les dépassées de toiture et les balcons dans la limite de 1 mètre.
 - Toutefois, la construction en limite est autorisée dans plusieurs cas :
 - en cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite,
 - en cas de constructions jouxtant un bâtiment existant érigé en limite de propriété.
 - pour les équipements publics, soit pour une meilleure fonctionnalité ou une meilleure adaptation au terrain.
2. Annexes : les annexes peuvent être implantées librement, sans dépassée de toiture sur la propriété contiguë.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine.
4. Recul par rapport aux cours d'eau : lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul du bâtiment principal ou des annexes ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite des berges des cours d'eau.

Nouvelle rédaction de l'article Uc 7

1. Constructions principales :
 - La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.
 - Ne sont pas pris en compte dans ces distances les dépassées de toiture et les balcons dans la limite de 1 mètre.
 - Toutefois, la construction en limite est autorisée dans plusieurs cas :
 - en cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite,
 - en cas de constructions jouxtant un bâtiment existant érigé en limite de propriété.
 - pour les équipements publics, soit pour une meilleure fonctionnalité ou une meilleure adaptation au terrain.
2. Annexes : les annexes peuvent être implantées librement, sans dépassée de toiture sur la propriété contiguë.
3. **Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).**
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine.
5. Recul par rapport aux cours d'eau : lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul du bâtiment principal ou des annexes ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite des berges des cours d'eau.

Rédaction actuelle de l'article Ud 7

1. Constructions principales :
 - La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.
 - Ne sont pas pris en compte dans ces distances les dépassées de toiture et les balcons dans la limite de 1 mètre.
 - Toutefois, la construction en limite est autorisée dans plusieurs cas :
 - en cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite,
 - en cas de constructions jouxtant un bâtiment existant érigé en limite de propriété.
 - pour les équipements publics, soit pour une meilleure fonctionnalité ou une meilleure adaptation au terrain.
2. Annexes : les annexes peuvent être implantées librement, sans dépassée de toiture sur la propriété contiguë.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine.
 - pour des travaux liés à l'amélioration de la performance énergétique : isolation par l'extérieur.
4. Recul par rapport aux cours d'eau : lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul du bâtiment principal ou des annexes ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite des berges des cours d'eau.

Nouvelle rédaction de l'article Ud 7

1. Constructions principales :
 - La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.
 - Ne sont pas pris en compte dans ces distances les dépassées de toiture et les balcons dans la limite de 1 mètre.
 - Toutefois, la construction en limite est autorisée dans plusieurs cas :
 - en cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite,
 - en cas de constructions jouxtant un bâtiment existant érigé en limite de propriété.
 - pour les équipements publics, soit pour une meilleure fonctionnalité ou une meilleure adaptation au terrain.
2. Annexes : les annexes peuvent être implantées librement, sans dépassée de toiture sur la propriété contiguë.
3. **Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).**
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine.
 - pour des travaux liés à l'amélioration de la performance énergétique : isolation par l'extérieur.
5. Recul par rapport aux cours d'eau : lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul du bâtiment principal ou des annexes ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite des berges des cours d'eau.

Modification des règles de hauteur en zone Uh

Exposé des motifs

Les règles relatives aux hauteurs des constructions en zone Uh (article Uh 10) comportent plusieurs incohérences, notamment lorsqu'on croise l'article Uh 10 avec l'article Uh 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives). Il s'agit donc de clarifier la règle, la rendre applicable et de l'adapter à la structure dense des hameaux anciens, qui constitue l'essentiel de l'espace bâti classé en zone Uh.

Rédaction actuelle de l'article Uh 10

Bâtiment principal :

La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec celle des bâtiments voisins.

Annexes séparées du bâtiment principal :

Lorsque l'annexe est éloignée de la limite de propriété, la hauteur est mesurée :

- *par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine*
- *par rapport au terrain naturel dans le cas contraire.*

Lorsque l'annexe jouxte la limite de propriété, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du fond voisin sur cette limite. Dans ces conditions, la hauteur au faîtage ne doit pas dépasser 3,50 m, sa hauteur le long de la limite séparative ne devra pas dépasser 2,50 m.

Rédaction actuelle de l'article Ud 7

L'implantation des constructions est libre, sauf en bordure de ruisseau.

Recul par rapport aux cours d'eau : *lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul du bâtiment principal ou des annexes ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite des berges des cours d'eau.*

L'application des articles Uh 7 et Uh 10 fait qu'en même temps : l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives est libre : une construction peu par exemple, s'implanter sur une limite avec une hauteur qui doit simplement «*s'harmoniser avec celle des bâtiments voisins*». Dès lors, il est possible, par exemple, de construire une habitation en limite séparative, d'une hauteur, par exemple de 8 m (dans l'hypothèse où les bâtiments voisins présentent des hauteurs proches de 8 m). Ainsi, réglementer spécifiquement, comme c'est actuellement le cas à l'article Uh 10, la hauteur (3,5 m maxi) et la longueur (2,5 m maxi) des annexes implantées en limites séparatives n'a pas de sens, puisqu'une habitation (en application de l'article Ud 7 et de l'article Ud 9) peut s'y implanter sans restriction de longueur et avec des hauteurs beaucoup plus importantes que 3,5 m.

Outre cette incohérence qu'il s'agit de traiter, la notion de hauteur «*qui devra s'harmoniser avec celle des bâtiments voisins*» est intéressante, puisqu'elle introduit une règle de hauteur relative, qui permet d'adapter la construction à l'urbanisation existante, mais doit être plafonnée : ce plafonnement de la hauteur permettra d'éviter un effet de crénelage trop prononcé pour des constructions situées dans les parties des hameaux où les hauteurs des constructions présentent des prospects trop disparates pour établir «*une hauteur moyenne pertinente*». **On pourra ainsi mieux garantir l'insertion paysagère des constructions nouvelles (où les aménagements de bâtiments existants) dans la structure de l'espace bâti ancien ou à son voisinage immédiat.**



La structure bâtie à la fois dense et organique, localement disparate du hameau de l'Allégerie, classé zone Uh au PLU actuel.

Rédaction actuelle de l'article Uh 10

1. Bâtiment principal :

La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec celle des bâtiments voisins.

2. Annexes séparées du bâtiment principal :

2.1 Lorsque l'annexe est éloignée de la limite de propriété, la hauteur est mesurée

:

- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- par rapport au terrain naturel dans le cas contraire.

2.2 Lorsque l'annexe jouxte la limite de propriété, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du fond voisin sur cette limite.

2.3 Dans ces conditions, la hauteur au faîtage ne doit pas dépasser 3,50 m, sa hauteur le long de la limite séparative ne devra pas dépasser 2,50 m.

Nouvelle rédaction de l'article Uh 10

Définition de la hauteur :

- la hauteur est mesurée entre :
- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain d'origine dans le cas contraire.
- les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec celle des bâtiments voisins. Toutefois, elle ne devra pas dépasser 9 mètres au faîtage.

L'article Uh 10 subit une modification significative dans la rédaction mais mineure pour ce qui est de l'évolution des règles : le traitement différencié des annexes implantées en limite séparative est supprimé (il n'est d'aucune utilité car les bâtiments «non annexes» peuvent s'implanter en limite séparative sans règle de hauteur spécifique). La rédaction gagne en clarté, sans incidence sur les règles de prospect. La hauteur maximale est désormais plafonnée à 9 m, pour établir une règle claire dans les parties des hameaux où les constructions existantes présentent trop de disparités dans les hauteurs pour que la notion «d'harmonie avec la hauteur des constructions voisines» soit réellement applicable.

Modification des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour la zone Ui de la gare

Exposé des motifs

Cette zone Ui se situe en bordure de la voie ferrée, face à la gare. Elle accueille un ensemble de bâtiments industriels (et une habitation), tous appartenant à une seule entreprise de production de présure, enzymes et coagulants, qui occupe la quasi totalité de l'emprise de la zone Ui. Actuellement, le terrain d'assiette de cette entreprise est en très grande partie bâti et les abords des constructions sont pour l'essentiel nécessaires à l'activité (parkings, logistique...).

L'entreprise a aujourd'hui besoin d'étendre une partie de ses installations pour développer son activité et la commune souhaite rendre possible cette extension, en cohérence avec sa politique de développement économique, qui exprime notamment la volonté :

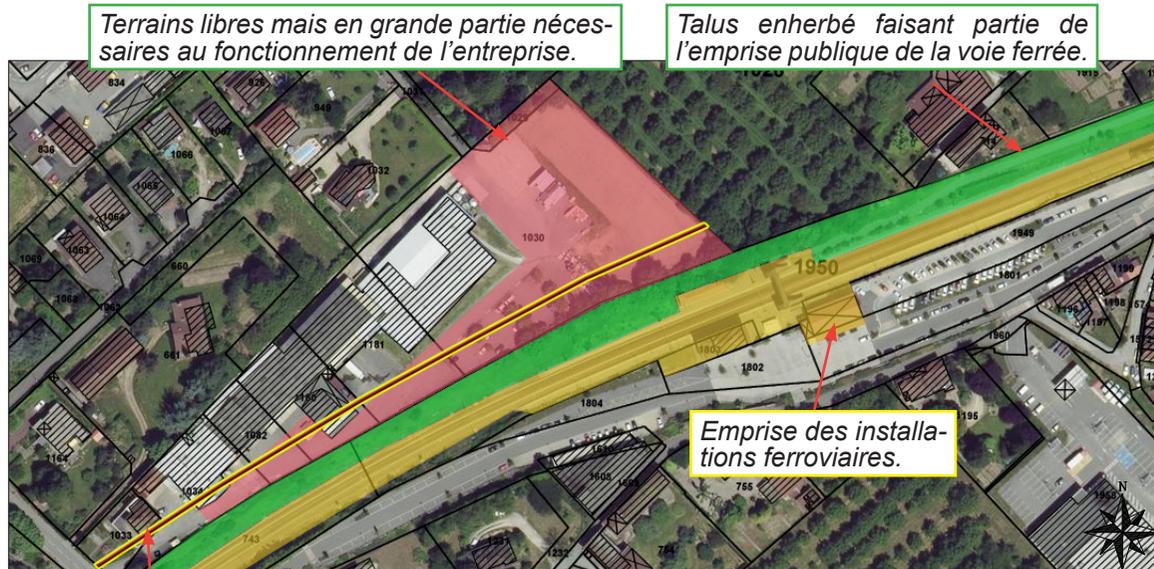
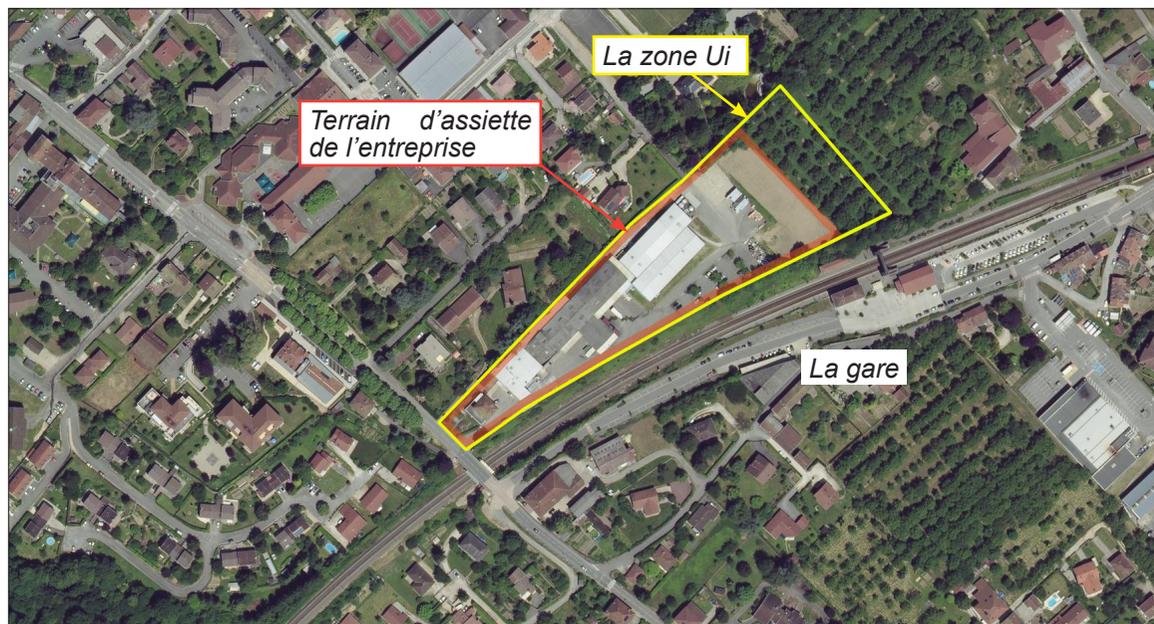
- de maintenir et renforcer les PME historiquement implantées à Vinay, dans un contexte rural où l'équilibre entre habitat et activité économique constitue un enjeu fondamental de développement local,
- de maintenir et développer l'emploi.

Pour des raisons de maîtrise des coûts, de limitation des déplacements, de continuité, d'optimisation de la chaîne de production, les nouveaux bâtiments doivent nécessairement se situer à proximité immédiate des installations actuelles. Or, l'emprise au sol des bâtiments existants, les parkings, les quais de chargement/déchargement des cargaisons des poids lourds, les aires de fonctionnement occupent la quasi-totalité du terrain d'assiette des installations.

Le peu de terrain techniquement mobilisable pour construire se trouve le long des bâtiments existants, coté Sud (coté Voie ferrée). Or les règles actuelles définies dans le PLU par rapport à l'emprise de la voie ferrée imposent un recul minimum de 10 m par rapport à l'emprise publique de la voie. Ce recul de 10 m empêche dans les faits la construction. Il s'avère par ailleurs inutile : l'emprise publique relative à la voie ferrée est sensiblement plus large que l'emprise physique des rails : elle englobe un large talus enherbé qui «fait tampon» entre la zone Ui et la voie ferrée.

Ainsi, le renoncement au recul minimum de 10 m des constructions le long du talus coté Sud, permettrait de rendre possible les bâtiments projetés par l'entreprise sans pour autant nuire à la sécurité ferroviaire ni générer de nuisances pour l'habitat (l'emprise ferroviaire (voie + talus) créant une coupure franche vers le Sud).

On permettrait ainsi, en utilisant des terrains déjà artificialisés, de satisfaire des besoins de développement pour une entreprise importante localement, sans consommation d'espace agricole ou naturel, ni accroissement des nuisances pour l'habitat.



Limite du recul de 10 m minimum des bâtiments imposé par le PLU actuel : ce recul empêche le développement des installations de l'entreprise coté Sud.

Pour traduire l'objectif, le recul minimum de 10 mètres des constructions par rapport à l'emprise publique de la voie ferrée est supprimé :

Rédaction actuelle de l'article Ui 7 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Reculs par rapport à l'autoroute : Les constructions respecteront le recul indiqué sur le document graphique 3.2.d.
2. Reculs par rapport à la voie ferrée :
 - Les constructions devront être implantées à une distance de 10 mètres minimum comptés depuis la limite de l'emprise de la voie ferrée publique.
3. Reculs par rapport aux autres voies : les constructions devront respecter les reculs suivants :
 - axes structurants : 10 mètres de la limite du domaine public.
 - autres voies : 5 mètres de la limite du domaine public.
4. Dans les secteurs Ui/z1, Ui/z2 et Ui/z3 :
 - Ui/z1 : Les constructions seront implantées à une distance minimum de 7.00 mètres des limites d'emprises de la voie de desserte intérieure.
 - Ui/z2 : Les constructions seront implantées à une distance minimum de 7 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte publique existantes, modifiées ou à créer.
 - Ui/z3 : Les constructions seront implantées à une distance minimum de 7 mètres des limites d'emprises de la voie de desserte publique.
5. Dans le secteur Ui de Messemard :
 - Les constructions devront être implantées à une distance de 7.5 mètres minimum de l'axe des voies et emprise publiques.
6. Les constructions annexes, dans une limite de 30 m² de surface de plancher par construction (poste de gardiennage, poste de distribution d'énergie...) peuvent être construites en limite d'emprise, sous réserve qu'elles soient intégrées au plan d'espaces verts et à l'éventuel projet de clôture.
7. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Nouvelle rédaction de l'article Ui 7 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

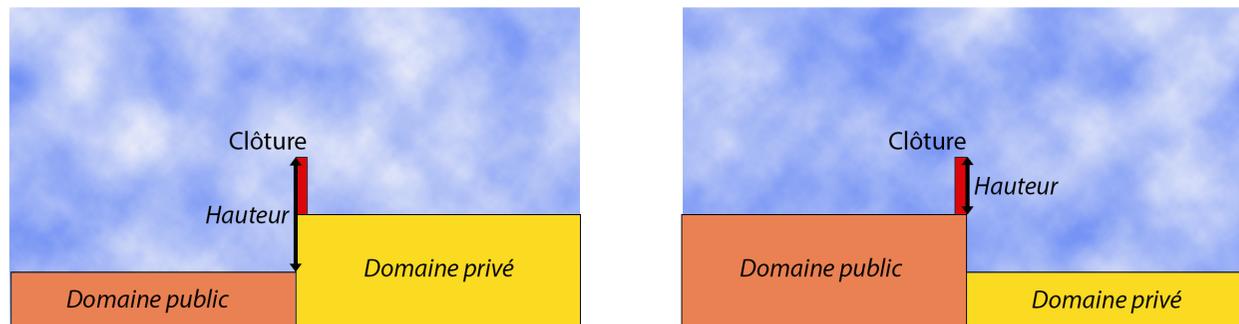
1. Reculs par rapport à l'autoroute : Les constructions respecteront le recul indiqué sur le document graphique 3.2.d.
2. Reculs par rapport à la voie ferrée :
 - Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de l'emprise publique des installations ferroviaires.
3. Reculs par rapport aux autres voies : les constructions devront respecter les reculs suivants :
 - axes structurants : 10 mètres de la limite du domaine public.
 - autres voies : 5 mètres de la limite du domaine public.
4. Dans les secteurs Ui/z1, Ui/z2 et Ui/z3 :
 - Ui/z1 : Les constructions seront implantées à une distance minimum de 7.00 mètres des limites d'emprises de la voie de desserte intérieure.
 - Ui/z2 : Les constructions seront implantées à une distance minimum de 7 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte publique existantes, modifiées ou à créer.
 - Ui/z3 : Les constructions seront implantées à une distance minimum de 7 mètres des limites d'emprises de la voie de desserte publique.
5. Dans le secteur Ui de Messemard :
 - Les constructions devront être implantées à une distance de 7.5 mètres minimum de l'axe des voies et emprise publiques.
6. Les constructions annexes, dans une limite de 30 m² de surface de plancher par construction (poste de gardiennage, poste de distribution d'énergie...) peuvent être construites en limite d'emprise, sous réserve qu'elles soient intégrées au plan d'espaces verts et à l'éventuel projet de clôture.
7. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Éléments de clarification divers du règlement

Clarification de la référence pour la mesure des hauteurs de clôtures entre domaine public et domaine privé / Exposé des motifs

Le règlement définit actuellement, selon les zones, différentes hauteurs maximales pour les clôtures. Cependant, la question de la mesure de cette hauteur pose souvent question lorsque que le terrain est accidenté, quand il y a une différence de niveau significative le long de la clôture.

En ce qui concerne les clôtures entre domaine public et domaine privé, les hauteurs maximales ont été définies de manière à limiter l'effet de cloisonnement produit par ces ouvrages, «l'effet palissade» qui renvoie une image «dure de l'espace urbain» et qui peut aussi parfois poser des problèmes de sécurité routière (visibilités aux carrefours notamment). **Ainsi, ce qui compte, c'est la hauteur de la clôture telle qu'elle est perçue depuis le domaine public.** C'est pourquoi, il est proposé de préciser que pour le calcul des hauteurs de clôtures entre domaine public et domaine privé, la hauteur se mesure à partir du niveau du domaine public :



La hauteur prise en compte pour les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques.

Traduction réglementaire

Est introduit un paragraphe supplémentaire à l'article 8 «définitions» du chapitre relatif aux dispositions s'appliquant dans toutes les zones :

Les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Construction principale : C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Extension : Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Construction annexe : Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo,...excepté abris de voiture ou abris bois ouverts sur toutes les faces....

Hauteur des clôtures : lorsque qu'une clôture jouxte une voie ou une emprise publique, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau de la voie ou de l'emprise publique le long de la clôture.

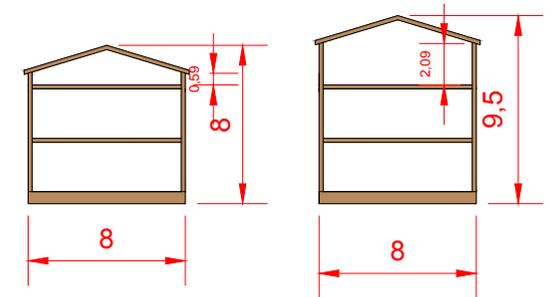
Clarification de la notion de hauteurs des bâtiments / Exposé des motifs

Dans plusieurs articles 10 du règlement, (hauteur maximale des constructions) les hauteurs sont définies en «niveaux» : R+1+combles, ou R+2 par exemple. Bien que ces références permettent de visualiser assez facilement les prospects des bâtiments qui pourraient être construits, elles ne sont pas réellement normatives, rien ne réglementant la hauteur maximale d'un niveau. Ainsi, avec la règle actuelle, la hauteur maximale d'un bâtiment peut varier en fonction de la hauteur des niveaux et les pentes de toitures.

Afin de clarifier la situation, il est donc nécessaire de réglementer différemment la hauteur maximale des constructions :

- ne laisser que la référence en mètres lorsque la hauteur maximale est exprimée à la fois en mètres et en niveaux,
- remplacer la hauteur maximale en nombre de niveaux par une hauteur maximale exprimée en mètres lorsqu'elle n'est exprimée qu'en nombre de niveaux.

Sur le fond, les hauteurs maximales autorisées n'évolueront qu'à la marge, la définition en mètres de la hauteur maximale proposée s'appuyant sur des hauteurs de niveaux «normales». Sont concernées les zones Ua, Uc et Ud.



La hauteur exprimée en mètres et la définition claire du niveau de référence pour le calcul de la hauteur clarifiera le règlement et rendra sa lecture plus simple.

Traduction réglementaire

Les références en nombre de niveaux sont remplacées par des références en mètres pour la réglementation relative à la hauteur maximale des constructions.

Rem : avec un pignon de 8 m de large, il faut 8 m de hauteur pour construire en vide sanitaire+R+1+Comble. 11 m pour construire en vide sanitaire+R+2+Comble.

Rédaction actuelle de l'article Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

Bâtiment principal :

1. La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec celle des bâtiments de fonctions identiques et situés dans un environnement immédiat. Il sera recherché une cohérence des hauteurs au faîtage, avec une marge de + ou - 1m.
2. Annexes : sont autorisées les annexes accolées exclusivement, avec la même hauteur que le bâtiment principal (maximum R+2).

Nouvelle rédaction de l'article Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

Bâtiment principal :

1. La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec celle des bâtiments de fonctions identiques et situés dans un environnement immédiat. Il sera recherché une cohérence des hauteurs au faîtage (ou des niveaux supérieurs des acrotères en cas de toits plats), avec une marge de + ou - 1m.
2. Annexes : sont autorisées les annexes accolées exclusivement, avec la même hauteur que le bâtiment principal (maximum 6 m).

Rédaction actuelle de l'article Uc 10 - Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas excéder ~~R+3+combe, ou R+3+attique, et~~ maxi 15m.
2. Cette règle ne s'applique pour le cas de l'évolution des immeubles existants de plus grande hauteur, si les travaux sont liés à une amélioration de la performance énergétique de la construction (installation de capteurs solaires en toiture...).

Rédaction actuelle de l'article Ud 10 - Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder :
 - R + 1 + Combles pour les habitations
 - la hauteur des bâtiments existants en cas de dépassement de la règle ci-dessus.Cette règle ne s'applique pour le cas de l'évolution des immeubles existants de plus grande hauteur, si les travaux sont liés à une amélioration de la performance énergétique de la construction (installation de capteurs solaires en toiture...)
2. Dans le secteur Ud/a : La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder :
 - R + 1 + Combles
 - R+2 + combles dans la partie identifiée « densité plus forte » (cf OAP)
3. Ces règles ne sont pas applicables pour les équipements publics : dans ce cas, la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement.

Nouvelle rédaction de l'article Uc 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain d'origine dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

1. La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas excéder 15 m.
2. Cette règle ne s'applique pour le cas de l'évolution des immeubles existants de plus grande hauteur, si les travaux sont liés à une amélioration de la performance énergétique de la construction (installation de capteurs solaires en toiture...).

Nouvelle rédaction de l'article Ud 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain d'origine dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

1. La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder :
 - **8 m pour les habitations.**
 - La hauteur des bâtiments existants en cas de dépassement de la règle ci-dessus.Cette règle ne s'applique pour le cas de l'évolution des immeubles existants de plus grande hauteur, si les travaux sont liés à une amélioration de la performance énergétique de la construction (installation de capteurs solaires en toiture...)
2. Dans le secteur Ud/a : La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder :
 - **8 m.**
 - **11 m** dans la partie identifiée « densité plus forte » (cf OAP)
3. Ces règles ne sont pas applicables pour les équipements publics : dans ce cas, la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement.

Précisions des règles pour les clôtures des habitations en zone agricole/ Exposé des motifs

En zone agricole, si le règlement pose le principe de préservation des clôtures anciennes en pierre, en pisé, le principe de transparence maximum des clôtures nouvelles, la rédaction actuelle du paragraphe de l'article A11 relatif au traitement des clôture peut porter différentes interprétations et la hauteur des clôtures n'y est pas réglementée (alors qu'elle constitue l'élément central d'intégration ou pas d'une clôture dans le paysage). Ainsi, afin d'assurer une meilleure adéquation entre l'objectif poursuivi par le PLU (la préservation des paysages ruraux ouverts, du patrimoine bâti rural) et sa traduction réglementaire, il est proposé :

- d'introduire une hauteur maximale des clôtures nouvelles, en plafonnant leur partie minérale à 0,60 m, pour préserver l'ouverture des paysages de plaine agricole,
- de protéger explicitement les clôtures anciennes en pisé ou galets.



Mur en galets



Mur en pisé ensuit à la chaux

Traduction réglementaire

Rédaction actuelle de l'article A 11 - Aspect extérieur des constructions (paragraphe relatif au traitement des clôtures)

4.Aspect des clôtures :

Les clôtures, devront s'inspirer des caractéristiques de l'existant. On recherchera au maximum la transparence.

Il convient de préserver et poursuivre la typologie des murs anciens en pisé, galets.

Nouvelle rédaction de l'article A 11 - Aspect extérieur des constructions (paragraphe relatif au traitement des clôtures)

4. Aspect des clôtures :

Les clôtures en galets et/ou pisé existantes doivent être conservées. Les démolitions partielles ne sont tolérées que pour répondre aux besoins techniques d'entrée et sortie des parcelles et aux besoins de circulation sur les chemins.

Les clôtures nouvelles des terrains d'assiette des habitations seront constituées de grilles, de grillages comportant un mur bahut ou non.

La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,60 mètre et celle de l'éventuel mur bahut à 0,60 mètre.

Les matériaux d'occlusion non fixes sont interdits.

En cas de construction d'un mur bahut, ce dernier devra être en pisé, en galets (ou matériau d'aspect similaire aux galets) ou enduit sur ses deux faces (les couleurs vives et le blanc sont interdits).

Exposé des motifs

Dans le cadre de la révision du PLU, mais aussi du SCoT de la région grenobloise, un certain nombre d'orientations et d'objectifs avaient été fixés en termes de développement économique, d'activités commerciales, artisanales et industrielle :

Orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU :

Favoriser l'économie de proximité et l'emploi, renforcer le rôle économique de Vinay. Favoriser l'activité économique sur place, une économie de proximité, pour maintenir l'emploi, limiter les déplacements et de la dépendance aux territoires voisins plus urbains et conforter le rôle de petit centre urbain de Vinay, associé au pôle plus important qu'est Saint Marcellin dans le Sud Grésivaudan.

MIXITÉ DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (artisanat, commerces, services...) : proposer une zone aux fonctions mixtes dans la continuité de la zone des Cités en lien étroit avec le quartier de la Gare proposant de l'habitat et de la petite activité non nuisante. (zone de Gérifondière).

RENFORCER LE COMMERCE :

- renforcer la bipolarité existante entre le centre-ville et le quartier de la gare,
- mettre en place des actions du FISAC pour le soutien de l'activité de petit commerce et de commerce non sédentaire : réflexion sur le marché,
 - interdire la transformation des commerces en rez-de-chaussée en logements, sur un périmètre pertinent,
 - redynamiser la Place du Vercors, retrouver la mixité des fonctions : habitat, commerces, artisanat d'art...

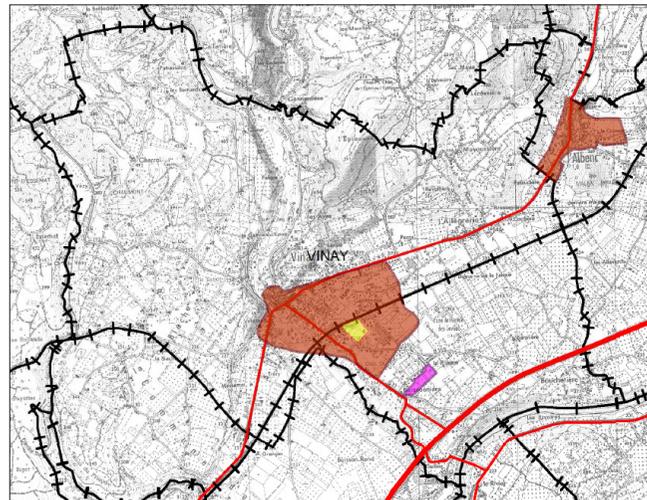
DÉVELOPPER LA ZONE INDUSTRIELLE DES LEVÉES : proposer une extension échelonnée et maîtrisée.

LE MODE D'URBANISATION

Il s'agit de favoriser la densité de l'urbanisation, l'organisation urbaine autour des secteurs desservis par les transports en commun, à proximité des pôles attractifs pour l'emploi, la vie au quotidien, et de reconstruire la ville sur la ville.

Préserver l'attractivité du centre-ville, renforcer les commerces et services pour limiter le recours instantané à la voiture dans le cœur de Vinay : organisation des stationnements, aménagement des espaces publics : redonner la priorité au piéton.

Orientations du SCoT :



Intensifier l'urbanisation dans les espaces préférentiels de développement, justifiée par la présence de services, commerces, équipements publics et de desserte en transports en commun : périmètre de 500 m à vol d'oiseau ou à une distance équivalente à 10 minutes de marche autour d'une gare desservie par au moins 2 trains par heure et par sens à l'heure de pointe.

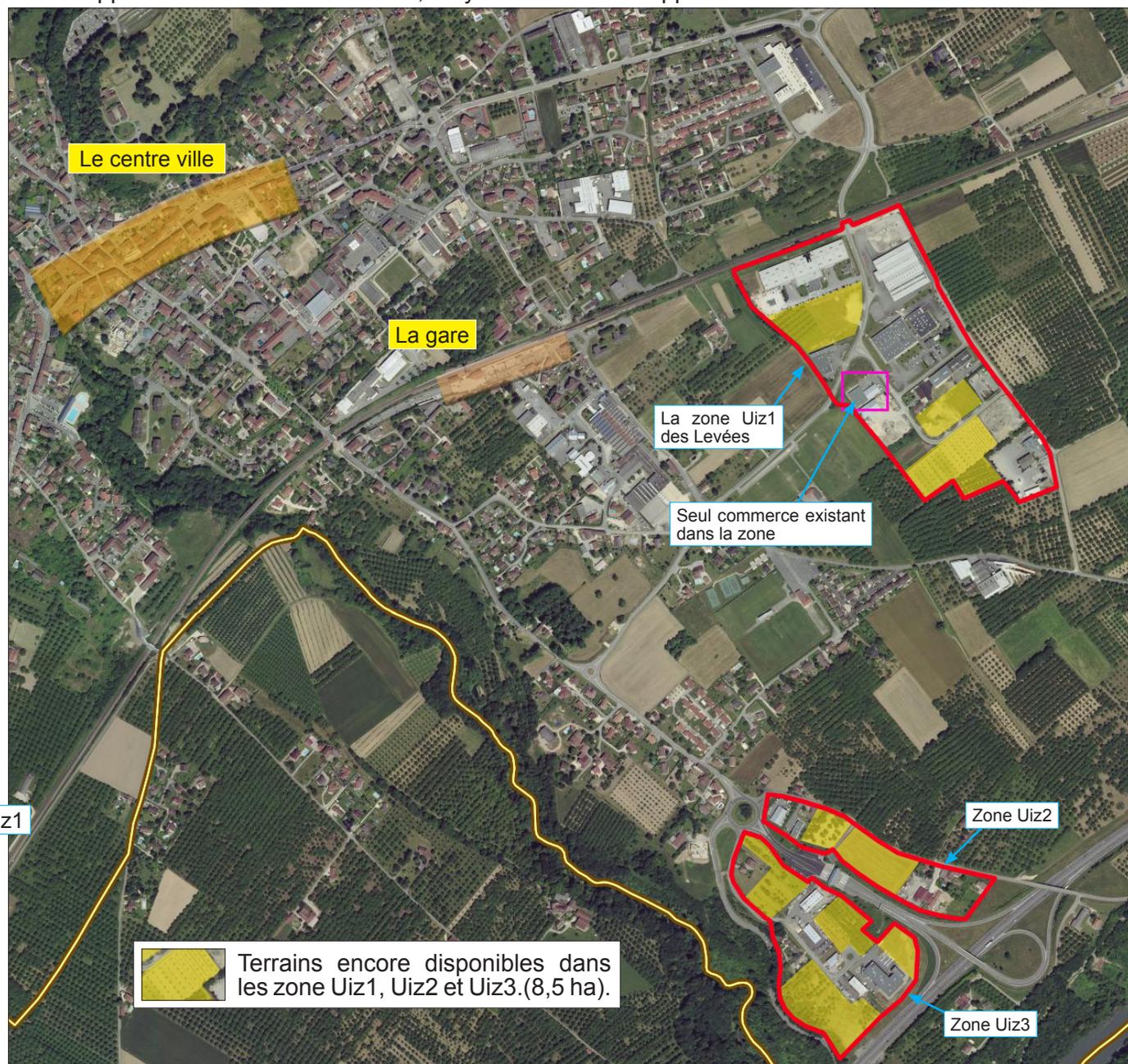
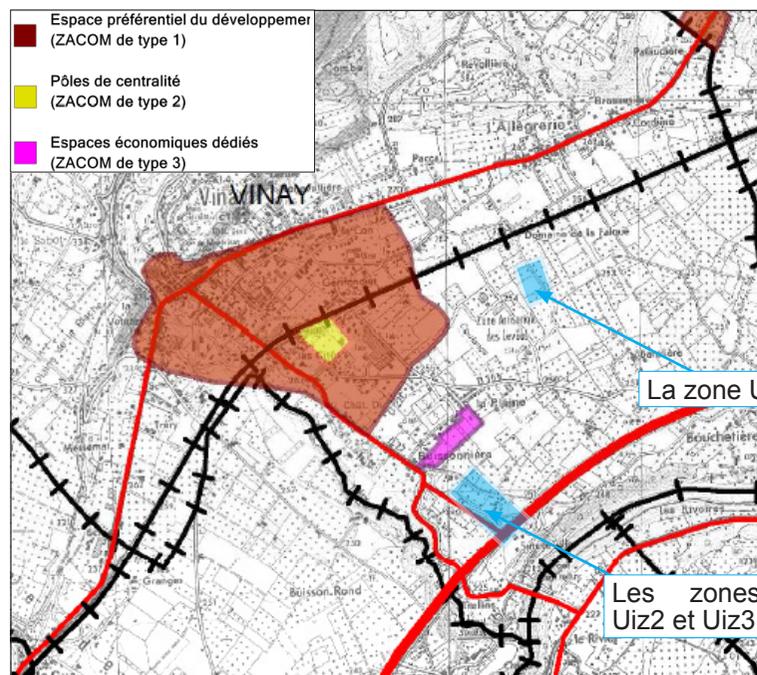
	Espace préférentiel de développement (ZACOM de type 1)
	Pôles de centralité (ZACOM de type 2)
	Espaces économiques dédiés (ZACOM de type 3)

Ces orientations traduisent l'objectif d'un développement économique qui produise de l'emploi et s'inscrive dans les enjeux de développement urbain et de centralité, de dynamique du bourg. Ainsi, pour le commerce, la priorité doit être donnée au centre ville, aux abords de la gare, de manière à limiter les déplacements automobiles, à densifier la vie sociale du cœur de village, élément «immatériel» mais fondamental de la qualité de vie dans la commune. Parallèlement et en cohérence, dans les zones d'activités périphériques, il s'agit aussi de privilégier le développement industriel et artisanal, en y limitant le développement de l'activité commerciale.

Or, le règlement du PLU actuel doit être adapté pour mieux traduire ces objectifs :

Les zones Uiz1, Uiz2 et Uiz3 accueillent aujourd'hui majoritairement des activités industrielles et artisanales (ainsi qu'un commerce dans la zone Uiz1 des Levées). Ces zones ne sont que partiellement urbanisées et possèdent donc encore un gisement foncier significatif pour l'accueil de nouvelles activités (8,5 ha environ).

Elles sont éloignées de l'espace préférentiel de développement de l'activité commerciale tel qu'il est défini au SCoT ainsi que du pôle de centralité. Dans ce contexte et au regard des objectifs en terme de développement commercial et d'organisation de l'espace bâti, les zones Uiz1, Uiz2 et Uiz3 doivent être principalement orientées vers l'accueil d'activités industrielles et artisanales. Le développement du commerce doit y être régulé, tout en tenant compte de l'existant et permettre aux activités commerciales en place de poursuivre leurs activités.



Traduction réglementaire

La traduction réglementaire des objectifs déclinés plus haut consiste à donner la priorité à l'installation d'entreprises industrielles ou artisanales dans les zones Uiz1, Uiz2 et Uiz3 en ne permettant le développement de surfaces commerciales que dans les conditions suivantes :

- lorsque l'activité commerciale est en lien avec une activité artisanale ou industrielle et uniquement quand les surfaces destinées au commerce sont intégrées dans un bâtiment à usage d'activités (industrielle ou commerciale),
- pour des extensions de bâtiments à usage d'activités commerciales existants, afin de permettre l'évolution et le développement contrôlé des commerces déjà en place.

L'extension maximale des commerces existants a été fixée à 20 % de la surface de plancher existante destinée au commerce à la date d'approbation du PLU. Ce pourcentage permettra de tenir compte des besoins de développement des commerces en place, sans pour autant renforcer la destination commerciale des zones Uiz1, Uiz2 et Uiz3. La surface destinée au commerce dans le cadre d'activités nouvelles est quant à elle plafonnée à 500 m² et devra nécessairement être associée à de l'activité artisanale ou industrielle, pour préserver la destination première des zones Uiz1, z2 et z3 et empêcher l'installation de commerces susceptibles de concurrencer ceux présents ou projetés dans le centre ville ou autour de la gare.

Rédaction actuelle de l'entête de la zone Ui

Les zones Ui correspondent à des zones d'activités existantes ou à créer, ayant un caractère industriel, commercial ou artisanal ou de nature scientifique ou technique.

Elles comprennent : un secteur Ui(z) qui correspond aux ZAC en vigueur. (Ui/z1 pour la ZAC des Levées, Ui/z2 pour la ZAC Tréry nord, Ui/z3 pour la ZAC Tréry sud). Il s'agit de zones réservées aux activités tertiaires, commerciales, artisanales et industrielles, et aux installations soumises à déclaration et à autorisation. Voir plan de zonage 3.2.d pour les sous-secteurs des ZAC.

Risques naturels :

La commune de Vinay est couverte par une carte des aléas.

Le plan de zonage 3.2b indique :

- les secteurs inconstructibles (hachure violette)
 - les secteurs constructibles avec prescriptions (hachure bleue)
- Le plan de zonage 3.2c est simplifié, et indique les indices réglementaires liés.

Aléas en zone Ui :

- Aléa fort de glissement de terrain : RG
- Aléa faible de ruissellement sur versant : Bv
- Aléa fort d'inondation de rivière (I3) : RI
- Aléa faible et moyen d'inondation de plaine en pied de versant (I'1 et I'2) : Bi'1, Bi'2
- Aléa faible de crue torrentielle : Bt.

Nouvelle rédaction de l'entête de la zone Ui

Les zones Ui correspondent à des zones d'activités économiques existantes ou à créer, ayant un caractère industriel, commercial ou artisanal ~~ou de nature scientifique ou technique~~.

Elles comprennent : un secteur Ui(z) qui correspond aux ZAC en vigueur. (Ui/z1 pour la ZAC des Levées, Ui/z2 pour la ZAC Tréry nord, Ui/z3 pour la ZAC Tréry sud). ~~Il s'agit de zones réservées aux activités tertiaires, commerciales, artisanales et industrielles, et aux installations soumises à déclaration et à autorisation.~~ Voir plan de zonage 3.2.d pour les sous-secteurs des ZAC.

Risques naturels :

La commune de Vinay est couverte par une carte des aléas.

Le plan de zonage 3.2b indique :

- les secteurs inconstructibles (hachure violette)
 - les secteurs constructibles avec prescriptions (hachure bleue)
- Le plan de zonage 3.2c est simplifié, et indique les indices réglementaires liés.

Aléas en zone Ui :

- Aléa fort de glissement de terrain : RG
- Aléa faible de ruissellement sur versant : Bv
- Aléa fort d'inondation de rivière (I3) : RI
- Aléa faible et moyen d'inondation de plaine en pied de versant (I'1 et I'2) : Bi'1, Bi'2
- Aléa faible de crue torrentielle : Bt.

Les modifications relatives à l'entête de zone ne traduisent pas réellement les objectifs d'encadrement du commerce en zone Ui, mais parallèlement à ces objectifs, simplement et pragmatiquement, expriment la volonté de clarification du règlement de zone : les constructions de nature scientifique ou technique ne rentrent pas dans les catégories de constructions définies dans le code de l'urbanisme et la description des zones Ui en tant que zones d'activités suffit : il n'y a pas besoin de faire référence aux activités tertiaires, artisanales ou industrielles, par exemple, d'autant que la notion d'activité tertiaire ne répond pas à une destination établie dans le code de l'urbanisme.

Rédaction actuelle de l'article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les bâtiments d'habitation autres que ceux autorisés en Ui 2.
2. Les constructions agricoles.
3. Les ouvertures de carrières.
4. Les nouvelles activités commerciales destinées aux particuliers
5. Les terrains de camping ou de parcage des caravanes, excepté dans les aires réservées à l'accueil des gens du voyage.
6. Le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars sauf dans deux cas :
 - s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain,
 - s'il est lié à une activité commerciale.
7. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des bâtiments ou des aires de stockages.
8. Dans les secteurs Uiz1, Uiz2, Ui/z3, sont interdits : :
 - Les bâtiments à usage agricole.
 - Les terrains de camping ou de caravaning.
 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
 - Les locaux à usage d'habitation autres que ceux autorisés à l'article 2.
 - Les abris de jardin et garages isolés et toute construction annexe même provisoire.
 - Les dépôts et stockage de toute nature à l'air libre.Toutefois, ils pourront être tolérés dans la mesure où des écrans convenablement traités seront aménagés sur le pourtour.

Nouvelle rédaction de l'article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les bâtiments d'habitation autres que ceux autorisés en Ui 2.
2. Les constructions agricoles.
3. Les ouvertures de carrières.
- ~~4. Les nouvelles activités commerciales destinées aux particuliers~~
5. Les terrains de camping ou de parcage des caravanes, excepté dans les aires réservées à l'accueil des gens du voyage.
6. Le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars sauf dans deux cas :
 - s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain,
 - s'il est lié à une activité commerciale.
7. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des bâtiments ou des aires de stockages.
8. Dans les secteurs Uiz1, Uiz2, Ui/z3, sont interdits : :
 - Les bâtiments à usage agricole.
 - Les terrains de camping ou de caravaning.
 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
 - Les locaux à usage d'habitation autres que ceux autorisés à l'article 2.
 - Les abris de jardin et garages isolés et toute construction annexe même provisoire.
 - Les dépôts et stockage de toute nature à l'air libre.Toutefois, ils pourront être tolérés dans la mesure où des écrans convenablement traités seront aménagés sur le pourtour.

La suppression de l'alinéa n°4 de l'article Ui1 peut paraître contraire à l'objectif de donner la priorité, dans les zones Uiz1, Uiz2 et Uiz3, à l'activité industrielle ou artisanale sur le commerce. Cette suppression permet en réalité de supprimer l'incohérence qu'elle produit avec l'article Ui2...qui dans sa rédaction actuelle autorise le commerce. L'objectif étant la régulation de l'activité commerciale dans les zones Uiz, excentrées par rapport au bourg, le principe d'interdiction de l'activité commerciale (qui pose d'ores et déjà le problème de la cohérence du règlement dans sa rédaction actuelle, compte tenu l'autorisation du commerce faite à l'article Ui2) est supprimé, au profit d'une autorisation sous conditions, définies dans l'article Ui2 :

Rédaction actuelle de l'article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1.1 Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient intégrées à la volumétrie du bâtiment de l'activité et qu'elles soient nécessaires aux personnes assurant la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

1.2 L'extension des habitations existantes sera limitée à 30 m² de surface de plancher

2. Dans les secteurs Uiz1, Uiz2, Ui/z3, sont autorisés :

1. En Uiz1, Uiz2, Ui/z3 : Les bâtiments destinés à recevoir des activités tertiaires, commerciales, artisanales et industrielles.

2. En Uiz1, Les locaux à usage d'habitation s'ils sont liés à l'activité de l'entreprise pour la surveillance ou la sécurité des locaux par nécessité absolue, auquel cas ils seront incorporés aux bâtiments projetés. Leur surface maximum sera de 10% de la surface de plancher réservée aux activités, sans toutefois excéder 80 m² habitables, sauf dans le secteur ZA2 pour lequel leur surface maximum sera de 50% de la surface de plancher réservée aux activités, sans toutefois excéder 150 m² habitables. (voir plan de zonage 3.2d)

3. En Uiz2, Les locaux à usage d'habitation à condition d'être strictement destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des locaux. Auquel cas, ils seront incorporés aux bâtiments projetés. La surface maximum sera de 50% de la surface de plancher réservée aux activités, sans toutefois excéder 150 m² habitables. (voir plan de zonage 3.2d)

4. En Uiz3, Les locaux à usage d'habitation à condition d'être strictement destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des locaux. Auquel cas, ils seront incorporés aux bâtiments projetés.

Leur surface maximum sera de 10% de la surface de plancher réservée aux activités, sans toutefois excéder :

- 80 m² habitables, dans les secteurs ZAa1 et ZAa2 ;

- 300 m² habitables dans la limite de deux logements maximum, dans le secteur ZA1.

(voir plan de zonage 3.2d)

Dans les secteurs ZAa, l'extension ou la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments d'habitation existants dans les conditions fixées au règlement.

(voir plan de zonage 3.2d)

A l'article Ui2, l'autorisation sans condition des constructions à usage de commerce dans les zones Uiz1, Uiz2 et Uiz3 est remplacée par une autorisation sous conditions : les commerces sont désormais plafonnés en surfaces de plancher (20% d'extension possible de surface de plancher à usage commercial pour les commerces existants et 500 m² de surface de plancher maximum pour les commerces nouveaux et sous réserve que l'activité commerciale soit inféodée à une activité industrielle ou artisanale.

Nouvelle rédaction de l'article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1.1 Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient intégrées à la volumétrie du bâtiment de l'activité et qu'elles soient nécessaires aux personnes assurant la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

1.2 L'extension des habitations existantes sera limitée à 30 m² de surface de plancher

2. Dans les secteurs Uiz1, Uiz2, Ui/z3, sont autorisés :

1. En Uiz1, Uiz2, Ui/z3 :

Les bâtiments destinés à recevoir des activités **de bureaux tertiaires, commerciales, artisanales et industrielles. Les surface de plancher destinées au commerce ne sont autorisées que :**

- dans le cadre de l'extension de bâtiments à usage commercial, sous réserve que l'extension de la surface de plancher à usage commercial soit inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher à usage commercial existante à la date d'approbation du PLU.
- lorsque l'activité commerciale est en lien avec une activité artisanale ou industrielle et uniquement quand les surfaces destinées au commerce sont intégrées dans un bâtiment à usage d'activités industrielle ou artisanale et sous réserve que la surface de plancher à usage commercial soit inférieure ou égale à 500 m².

2. En Uiz1, Les locaux à usage d'habitation s'ils sont liés à l'activité de l'entreprise pour la surveillance ou la sécurité des locaux par nécessité absolue, auquel cas ils seront incorporés aux bâtiments projetés. Leur surface maximum sera de 10% de la surface de plancher réservée aux activités, sans toutefois excéder 80 m² habitables, sauf dans le secteur ZA2 pour lequel leur surface maximum sera de 50% de la surface de plancher réservée aux activités, sans toutefois excéder 150 m² habitables. (voir plan de zonage 3.2d)

3. En Uiz2, Les locaux à usage d'habitation à condition d'être strictement destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des locaux. Auquel cas, ils seront incorporés aux bâtiments projetés. La surface maximum sera de 50% de la surface de plancher réservée aux activités, sans toutefois excéder 150 m² habitables. (voir plan de zonage 3.2d)

4. En Uiz3, Les locaux à usage d'habitation à condition d'être strictement destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des locaux. Auquel cas, ils seront incorporés aux bâtiments projetés.

Leur surface maximum sera de 10% de la surface de plancher réservée aux activités, sans toutefois excéder :

- 80 m² habitables, dans les secteurs ZAa1 et ZAa2 ;

- 300 m² habitables dans la limite de deux logements maximum, dans le secteur ZA1.

(voir plan de zonage 3.2d)

Dans les secteurs ZAa, l'extension ou la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments d'habitation existants dans les conditions fixées au règlement.

(voir plan de zonage 3.2d)

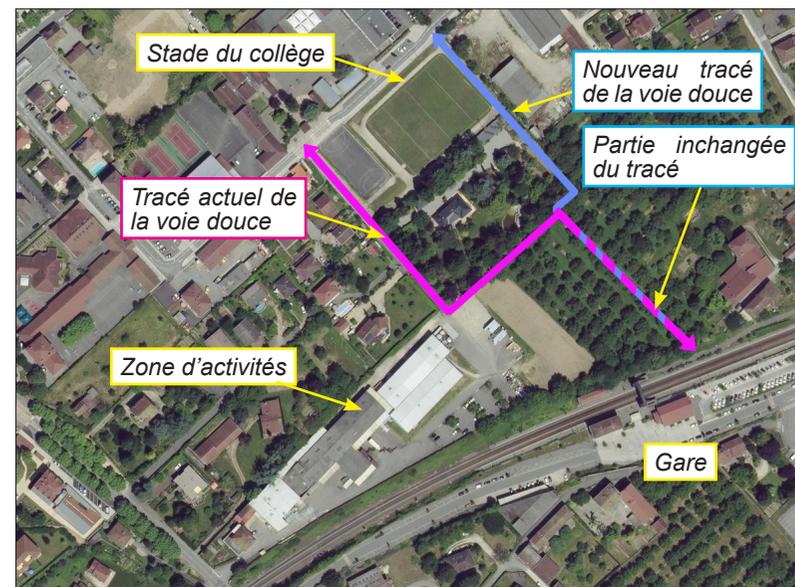
MODIFICATIONS DU TRACÉ DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N° 3

Exposé des motifs

L'emplacement réservé n°3 a été déterminé aux règlements graphiques du PLU afin d'établir une liaison pour les piétons et les cyclistes en site propre entre la gare (au Sud) et les quartiers d'habitation et les installations sportives, le collège (au Nord). Cette voie projetée permettra des déplacements doux plus agréables et mieux sécurisés que le long des voies circulées par les automobiles.

S'il ne s'agit pas de revenir sur le principe de création de cette voie, il est cependant nécessaire de modifier légèrement son tracé : l'actuel, dans sa partie Sud, emprunte un chemin qui utilise une voie empruntée par les engins et poids lourds de la zone d'activités.

Afin d'assurer une meilleure sécurité des déplacements doux qui seront portés par le futur chemin, au regard de ce contexte, il est nécessaire de décaler vers le Nord Est le tracé du chemin prévu. Dans sa partie amont, le nouveau tracé proposé n'utilise plus la portion de voie utilisée pour les entrées/sorties dans la zone d'activités mais longe le stade du collège. Ainsi, les conflits d'usages entre déplacements doux sur le chemin projeté et circulations au liées à la zone d'activités ne seront plus à craindre.



Traduction réglementaire

Le tracé de l'emplacement réservé n°3 est modifié :

