

# Commune de **MONTFERRAT**

(Département de l'Isère - 38)

## ***Plan Local d'Urbanisme***

### **5. Règlement**



**Claudine Bonilla**  
06 70 13 74 32  
c.bonilla@atelierbda.fr  
Parc d'Activités de Côte Rousse  
180 rue du Genevois  
73000 CHAMBERY

Certifié conforme par le maire et  
annexé à la délibération du Conseil  
Municipal approuvant le PLU en  
date du :

21 février 2020

Le maire,

Certifié conforme par le maire et  
annexé à la délibération du Conseil  
Municipal approuvant la  
modification du PLU en date du :

**12 juillet 2021**

Le maire,



# SOMMAIRE :

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>19</b>
<b>ZONE UA</b>	<b>20</b>
SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE UA)	21
SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE UA)	24
SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES (ZONE UA)	34
<b>ZONE UB</b>	<b>36</b>
SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE UB)	37
SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE UB)	40
SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES (ZONE UB)	50
<b>ZONE UC</b>	<b>52</b>
SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE Uc)	53
SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE Uc)	56
SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES (ZONE Uc)	66
<b>ZONE UD</b>	<b>68</b>
SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE Ud)	69
SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE Ud)	72
SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES (ZONE Ud)	82
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>	<b>84</b>
SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE AU)	85
SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE AU)	87
SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES (ZONE AU)	94

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>96</b>
<b>SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE A)</b>	<b>97</b>
<b>SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE A)</b>	<b>101</b>
<b>SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES (ZONE A)</b>	<b>112</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>114</b>
<b>SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE N)</b>	<b>115</b>
<b>SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE N)</b>	<b>118</b>
<b>SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES (ZONE N)</b>	<b>127</b>

## TITRE I

### **DISPOSITIONS GENERALES**

## - ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

## - ARTICLE 2 : LEXIQUE ET DEFINITIONS DE BASE APPLICABLES AU REGLEMENT

Les définitions suivantes ont pour but de préciser le sens des termes utilisés dans le règlement.

### **Précisions relatives aux destinations et sous destinations des constructions telles qu'elles sont indiquées aux articles R151-27 à R151-29 du code de l'urbanisme**

#### ▪ **EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE :**

##### **EXPLOITATIONS AGRICOLES**

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

##### **EXPLOITATIONS FORESTIÈRES**

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

#### ▪ **HABITATION :**

##### **LOGEMENT**

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

##### **HÉBERGEMENT**

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

#### ▪ **COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE :**

##### **ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL**

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

##### **RESTAURATION**

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

## **COMMERCE DE GROS**

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

## **ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE**

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

## **HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE**

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

## **CINÉMA**

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

## **▪ EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :**

### **LOCAUX ET BUREAUX DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS**

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

### **LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS**

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

### **ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE**

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

### **SALLES D'ART ET DE SPECTACLES**

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

## **EQUIPEMENTS SPORTIFS**

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

## **AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC**

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

## **■ AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES**

### **INDUSTRIE**

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

### **ENTREPÔT**

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

### **BUREAU**

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

### **CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION**

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

## **Précisions relatives aux autres termes utilisés dans le règlement**

### **ACROTÈRE**

Élément d'une façade qui est situé au-dessus du niveau d'une toiture terrasse et qui constitue des rebords ou des gardes corps pleins ou à claire voie.

### **ANNEXE**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, **non accolée à cette dernière**, 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.

Il s'agit, par exemple, d'un abri de jardin, d'un garage, d'un cellier, d'une remise, d'une piscine. Dans le cadre du présent règlement, les piscines peuvent faire l'objet de règles spécifiques.



**Dans la mesure où une construction secondaire serait accolée** à la construction principale, et ce, même si elle ne dispose pas d'accès direct depuis la construction principale, elle sera considéré dans le présent règlement, comme une extension de la construction principale ou comme une annexe.

### **EMPRISE AU SOL**

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

### **EXTENSION**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci et apportant une surface habitable supplémentaire à la construction à laquelle elle est rattachée. Elle doit constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante (hors pour le cas des vérandas).

L'extension doit être accolée à la construction principale et peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement).

### **FAÎTAGE**

Ligne supérieure d'une toiture, quelqu'en soit le type : deux pentes, mono-pente, cintrée, biseau, ...

### **HABITAT TRADITIONNEL DAUPHINOIS**

Sont considéré comme faisant parti de l'habitat traditionnel dauphinois :

- les constructions édifiées avant 1950
- les constructions en pisé (enduites ou non), en galets ou en pierre

### **I.C.P.E**

Sont considérés comme des Installations Classées Pour l'Environnement, au sens de l'article L551-1 du code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Elles font l'objet d'une procédure particulière (déclaration, enregistrement ou autorisation préfectorale).

### **MUR DE SOUTÈNEMENT**

Ouvrage de maçonnerie vertical, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des poussées exercées par le terrain

### **PLEINE-TERRE**

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable
- sur une profondeur de 5 mètres de profondeur à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales, géothermie)
- il doit pouvoir être végétalisé ou planté

## **SAILLIE**

Partie de construction en débord de l'alignement ou du nu des façades

## **SURFACE DE PLANCHER**

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

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

## **TÈNEMENT :**

Le tènement correspond à l'ensemble des parcelles cadastrées contiguës appartenant à la même personne physique ou morale.

Deux parcelles appartenant à une même structure de propriété séparées par une voie publique forment deux tènements distincts au regard du droit des sols

## **TOITURES :**

Le règlement utilise un lexique spécifique pour les toitures, lié à l'architecture locale :

- les croupes : ce sont les versants de toit qui réunissent les deux pans principaux sur des toitures à deux pans (la réunification ne se fait pas jusqu'à l'extrémité)
- les toitures à 4 pans avec arrête : la réunification des 4 pans de la toiture ne fera en aucun cas en un point unique au sommet de celle-ci

La toiture-terrasse est toiture plate (pouvant inclure une très faible pente pour permettre la gestion des eaux de pluie), accessible ou non.

## **VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE**

Surface de terrain que la Collectivité Publique possède ou s'engage à acquérir dans les conditions légales et dans les délais réglementaires (par cession gratuite, achat à l'amiable ou expropriation) pour y asseoir une voie quelle que soit sa nature (voie carrossable, cyclable ou piétonnière). Cette emprise comprend la chaussée elle-même, ses trottoirs éventuels, les aménagements cyclables et paysagers et les talus nécessaires.

## **VOIES PRIVÉES**

Voie non comprise dans le domaine public routier mais pouvant être ouverte à la circulation publique et desservant une ou plusieurs tènements.

**Article L111-3 du code de l'urbanisme :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

**Article L152-3 du code de l'urbanisme :**

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

**Article L152-4 du code de l'urbanisme :**

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire ».

**Article L152-5 du code de l'urbanisme :**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades. La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

## - ARTICLE 4 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS -

### ✓ Généralités

#### Définitions :

##### DÉFINITION DES FAÇADES EXPOSÉES

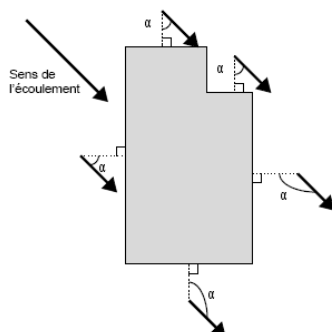
Le présent document utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

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

C'est pourquoi, sont considérés comme :

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

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

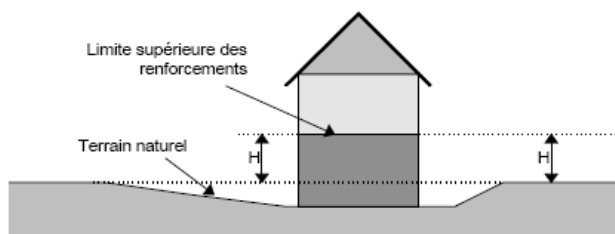


Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

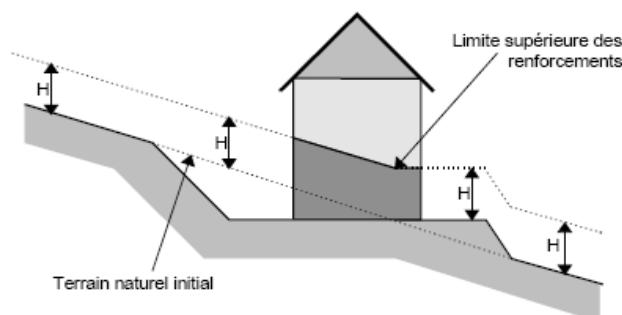
##### DÉFINITION DE LA HAUTEUR PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL

Le présent document utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel ». 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 doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, 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 sub-verticaux 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**.



## DÉFINITION DU RESI

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

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

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

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

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

## 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 lorsque les prescriptions relatives à la zone concernée le précisent :

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 de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée

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, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain 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) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

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

f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques

### **Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes**

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :

- pour les canaux et chantournes : à **10 m** par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de **4 m** par rapport au sommet des berges
- pour les fossés : à **5 m** par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de **4 m** par rapport au sommet des berges;

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum.

### **✓ Effondrement de cavités souterraines, affaissement de terrain, suffosion (F)**

#### **En zone bleue indicée Bf1**

- **Les constructions** sont autorisées sous réserve de rejeter les eaux usées pluviales de drainage :
  - soit dans les 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 nouveauxDans tous les cas, l'infiltration des eaux sur les zones impactées par des risques de glissement de terrain est interdite.
- **Les exhaussements** sont autorisés sous réserve ne pas aggraver le risque d'instabilité

### **✓ Inondation de plaine (I)**

#### **En zone rouge indicée RI**

**1 Sont interdits, à l'exception de ceux admis au paragraphe 2 ci-après, tous les projets, ainsi que :**

- 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

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

- les dispositions des a), f) et g) de l'article 4 des dispositions générales du titre I, reproduites ci après, sous réserve de ne pas aggraver les **risques**\* et de ne pas en provoquer de nouveaux :

« a) sous réserve qu'ils **ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée**, ni à créer, aménager ou agrandir des locaux en sous-sol : 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 ; »

« f) tous **travaux et aménagements de nature à réduire les risques**, notamment ceux autorisés au titre de la **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 ».

- l'**extension des installations existantes visées au e)** de l'article 4 des dispositions du titre I, à savoir :

« e) les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des **services d'intérêt collectif ou général** déjà implantés dans la zone, les **infrastructures** (notamment les infrastructures de transports routiers, 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 ».

- les **extensions** limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'**habitabilité** ou de sécurité, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la **vulnérabilité** des biens ;
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans **remblaiement** ;
- les **structures agricoles légères** sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement

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

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

## 3 Prescriptions à respecter pour les projets autorisés

- 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 existante à la date d'opposabilité du présent plan\* et le premier plancher utilisable\* devra être situé à un niveau supérieur à la cote de référence « c » ou la hauteur de référence.
- Pour les marges de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 8 du Titre I des dispositions générales.

## ✓ Inondation en pied de versant (I')

### En zone rouge indicée RI'

- **Construction interdite** en dehors des exceptions définies au chapitre «exceptions aux interdictions générales» respectant les conditions énoncées à cet article
- **Affouillement et exhaussement interdits** sauf dans le cadre de travaux et aménagement de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
- **Aires de stationnement interdites**
- **Camping caravanage interdit**

### En zone bleue indicée Bi'1

#### Niveau de référence :

0,5 m par rapport au terrain naturel (0,60 m si justifié par une étude hydraulique)

En fonction des caractéristiques du projet, une procédure Loi sur l'Eau ou valant Loi sur l'Eau peut par ailleurs être nécessaire. Une étude d'incidence sera nécessaire.

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

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

#### 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 le camping caravanage, s'il fait l'objet d'une mise hors d'eau.

#### 3) Prescriptions à respecter par les projets admis :

- le premier plancher utilisable, édifié sur remblai, sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert, devra être situé à un niveau supérieur à la hauteur de référence (sauf aménagements de type hangar agricole ouvert).
- pour les bâtiments existants, dans le cas où les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables. Cette solution pourra également être appliquée à des extensions limitées dans le cadre de l'amélioration de l'habitation et à l'extension des bâtiments d'activités industrielles ou artisanales, pour des raisons démontrées de dysfonctionnement dans les chaînes de travail ou de process.
- Le RESI, 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 existante à la date d'opposabilité du présent plan ; les autres prescriptions ci-dessous sont toutefois applicables (pour les opérations soumises à une procédure d'autorisation (ou de déclaration), au titre de la Loi sur l'eau, des prescriptions complémentaires plus restrictives ou des mesures compensatoires, pourront être fixées) :

- Une de marge de recul est maintenue par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir **du chapitre «Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes »**
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence;
- les parties du bâtiment situées sous la hauteur de référence, ne seront ni aménagées (sauf protection par cuvelage étanche jusqu'à cette hauteur), ni habitées ;
- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement ;
- les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.
- tous les produits, matériels, matériaux, récoltes, mobilier et équipements extérieurs des espaces publics ou privés, doivent être :
  - soit placés au-dessus de la hauteur de référence,
  - soit déplacés hors de portée des eaux lors des crues,
  - soit arrimés de manière à ne pas être entraînés par les crues et stockés de manière à ne pas polluer les eaux ni subir de dégradations ;

## ✓ Glissement de terrain (G)

### En zone rouge indicée RG

- **Construction interdite** en dehors des exceptions définies **au chapitre «exceptions aux interdictions générales»** 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.
- **Camping caravanage interdit**

### En zone bleue indicée Bg2

- **Les piscines sont interdites**
- **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

## ✓ Zone marécageuse (M)

### En zone rouge indicée RM

- **Construction interdite** en dehors des exceptions définies **au chapitre «exceptions aux interdictions générales»** 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. En fonction des caractéristiques du projet, une procédure Loi sur l'Eau ou valant Loi sur l'Eau peut par ailleurs être nécessaire. Une étude d'incidence sera nécessaire.
- **Camping caravanage interdit**

### En zone bleue indicée Bi'1

- **Se reporter aux prescriptions Bi'1 : aléa faible d'inondation en pied de versant (I')**

## ✓ Crues des torrents et des ruisseaux torrentiels (T)

### En zone rouge indicée RT

- **Construction interdite** en dehors des exceptions définies au chapitre «exceptions aux interdictions générales» respectant les conditions énoncées à cet article  
**Les marges de recul suivantes devront être respectées :**

- 10 m par rapport à l'axe des talwegs
- 4m par rapport aux sommets de berges des fossés, et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien.

*Pour le cas particulier d'axe busé totalement ou partiellement en zone urbaine : respect d'une bande inconstructible adaptée incluant le lit mineur, mais pouvant être déportée si cela facilite un accès à l'axe d'écoulement par rapport à l'existant.*

- **Exhaussement interdit** sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
- **Aires de stationnement interdites**
- **Camping caravanage interdit**

### En zone bleue indicée Bt2

**Les constructions sont autorisées, avec les prescriptions suivantes :**

- Le RESI, 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 existante à la date d'opposabilité du présent plan ; les autres prescriptions ci-dessous sont toutefois applicables (pour les opérations soumises à une procédure d'autorisation (ou de déclaration), au titre de la Loi sur l'eau, des prescriptions complémentaires plus restrictives ou des mesures compensatoires, pourront être fixées) :

- Surélévation du niveau habitable pour mise hors d'eau d'environ 0,60 m par rapport au niveau du terrain naturel est à prévoir pour :
  - Pour les bâtiments existants, dans le cas où les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables. Cette solution pourra également être appliquée à des extensions limitées dans le cadre de l'amélioration de l'habitation et à l'extension des bâtiments d'activités industrielles ou artisanales, pour des raisons démontrées de dysfonctionnement dans les chaînes de travail ou de process.
  - Pour les parties du bâtiment situées sous ce niveau ni aménagée (sauf protection par cuvelage\* étanche), ni habitée.
- Les constructions respecteront un recul de 10 m minimum par rapport aux sommets des berges de ruisseaux 5m dans les autres cas (secteurs de plaine notamment).
- Adaptation de la construction à la nature du risque avec notamment :
  - accès prioritairement par l'aval ou par une façade non exposée, en cas d'impossibilité les protéger,
  - renforcement des structures du bâtiment (chaînage, etc.)
  - protection des façades exposées
  - prévention contre les dégâts des eaux
  - modalités de stockage des produits dangereux, polluants ou flottants pour éviter tout risque de transport par les crues

- **Exhaussement interdit** sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
- **Camping caravanage interdit**

## ✓ Ruissellement sur versant (V)

### En zone rouge indicée 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 **au chapitre «exceptions aux interdictions générales»** 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
- **Aires de stationnement interdites**
- **Camping caravanage interdit**

### En zone bleue indicée Bv1

**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**
- En cas de densification de l'habitat, il s'agira de tenir compte des modifications des écoulements des eaux superficielles, avec une étude du parcours à moindre dommage

## - ARTICLE 5 : LECTURE DU REGLEMENT

Lorsque cela n'est pas précisé, les dispositions règlementaires s'appliquent à tous les sous-secteurs de la zone concernée.

Pour les zones urbaines (U), le règlement est structuré par sous-secteur.

Pour les zones à urbaniser (AU), agricoles (A) et Naturelle (N), lorsque les dispositions s'appliquent à un sous-secteur spécifique (Ua par exemple), les règles sont présentées sous forme d'un tableau.

Les encadrés en couleur font référence aux éléments de superposition du zonage.

## TITRE II

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

On distingue au sein des zones urbaines les sous secteurs suivants :

<b>Zone Ua</b>	Les zones Ua correspondent au secteur dense du centre-bourg
<b>Zone Ub</b>	Les zones Ub correspondent aux noyaux anciens des hameaux et des secteurs périphériques du centre-bourg
<b>Zone Uc</b>	Les zones Uc correspondent aux secteurs d'extension des tissus urbains
<b>Zone Ud</b>	Les zones Ud correspondent à des secteurs non raccordés à l'assainissement collectif, où la possibilité de création de logements ne sera possible qu'à partir du bâti existant

## **Zone Ua**

<b>Zone Ua</b>	Les zones Ua correspondent au secteur dense du centre-bourg
----------------	---

## SOUS-SECTION 1

### AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE Ua)

#### - GESTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES -

Trois secteurs dans le centre bourg a été repérés aux documents graphiques par une trame « **OAP** ». Les projets d'urbanisation les concernant devront se faire en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour chaque secteur.

#### ✓ Gestion des destinations et sous-destinations

Sous-destination <b>INTERDITES</b>	Sous-destination <b>AUTORISEES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exploitations agricoles</li> <li>- Les exploitations forestières</li> <li>- Les commerces de gros</li> <li>- Les industries (en dehors de l'évolution des structures déjà existantes, qui reste autorisée)</li> <li>- Les centres de congrès et d'exposition</li> </ul>	<p>Les autres sous-destinations de constructions non mentionnées ci-contre sont autorisées dans les conditions définies dans la suite du règlement et dans le cadre des OAP.</p>

#### ✓ Gestion des usages, affectations des sols et types d'activités

Les usages, affectation des sols et types d'activités <b>INTERDITS</b>	Les usages, affectation des sols et types d'activités <b>AUTORISES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- les installations relevant du régime des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE), en dehors : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de l'évolution des structures existantes</li> <li>• des entrepôts soumis au régime déclaratif</li> </ul> </li> <li>- les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts improvisés de matériels, de matériaux et de déchets inertes</li> <li>- les terrains spécifiques de campings/caravaning et le stationnement isolé des caravanes non couvert par une toiture</li> <li>- Les affouillements/exhaussements de sols non indispensables aux occupations et utilisations du sol autorisées, ainsi que les carrières.</li> </ul>	<p>Les autres usages, affectations des sols et types d'activités de constructions non mentionnées ci-dessus sont autorisées dans les conditions définies dans la suite du règlement. et dans le cadre des OAP.</p>

**Dans le secteur de préservation de l'identité commerciale du centre bourg** » repéré au titre de l'article R151-16, le changement de destination des locaux actuellement à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services avec accueil de clientèle, et les annexes s'y rattachant. est interdit pour un tout autre usage.

#### ✓ Gestion des risques naturels

*Se superpose aux zones du PLU, des bâtiments identifiés au zonage, au titre de l'article R151-35 impliquant des dispositions particulières :*

#### POUR LES SECTEURS CONCERNES PAR DES RISQUES NATURELS

Certains secteurs des zones urbaines (U) sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur doit prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver. On distingue ainsi au sein des zones Ua :

**Les zones « bleues » constructibles sous réserves de prescriptions spéciales, avec :**

- Bg2 : glissement de terrain
- Bv1 : ruissèlement sur versant
- Bi'1 : zones marécageuses

**Les zones « rouges », inconstructibles en dehors d'occupations et d'utilisations du sol spécifiques, avec :**

- RI : inondation de plaine
- RV : ruissèlement sur versant

*Ces zones font références à des types de prescriptions différentes en fonction des différents aléas. Il y a lieu de se reporter :*

*- au document graphique (pièce N°4.1 du PLU), où une trame en surcharge du zonage indique leur présence.*

*- A l'article 4 des dispositions générales pour les prescriptions liées à la nature de chaque risque*

---

**✓ Obligation en matière de démolition et de reconstruction**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments :

- est autorisée si le sinistre n'est pas lié à un risque naturel impactant la zone
- pourra s'effectuer à l'identique de l'implantation de la construction préexistante

La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, s'effectuera en respectant les règles du présent PLU **ou** pourra s'effectuer à l'identique de l'implantation de la construction préexistante sous réserve de prescriptions particulières, notamment en matière de sécurité

*Se superpose aux zones du PLU, des éléments de paysage identifiés au zonage, au titre de l'article R151-41-3° impliquant des dispositions particulières :*

---

**POUR LE PATRIMOINE BATI**

Leur démolition est soumise à permis de démolir. En cas de reconstruction à l'identique, celle-ci devra se faire à l'identique de l'implantation, du gabarit.

---

**- MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE -**

**✓ Mixité sociale de la zone**

**Le coefficient d'emprise au sol (CES) maximal** énoncée dans le paragraphe « volumétrie et implantation des constructions » **pourra être augmentée jusqu'à 20%**, dans le cadre de constructions pour lesquelles le pétitionnaire sera en mesure de justifier que son projet intègre un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux (à calculer l'arrondi inférieur).

Ainsi, les coefficients d'emprise au sol maximum à appliquer seront les suivants :

Pour les projets <b><u>ne justifiant pas</u></b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	CES ≤ 0,7
Pour les projets <b><u>justifiant</u></b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	CES ≤ 0,84

### ✓ Mixité fonctionnelle de la zone

**Les constructions à destination autre que celle de l'habitat, autorisées dans un objectif de mixité fonctionnelle, peuvent s'implanter à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat du secteur**, qu'elles n'entraînent ou ne risquent d'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.



## SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE Ua)

### - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS -

#### ✓ Emprise au sol

##### Généralités et exceptions :

Le **coefficient d'emprise au sol** est le résultat du rapport entre l'emprise au sol cumulée des constructions sur le terrain (constructions principales, annexes, piscines, ...) et la taille du tènement concerné, et qui est situé en zones Ua.

##### Les règles à appliquer :

*Règles à appliquer quelque soit les destinations et sous-destinations autorisées*

Pour les projets <b>ne justifiant pas</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	CES $\leq$ 0,7
Pour les projets <b>justifiant</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	CES $\leq$ 0,84

*Règles à appliquer pour les constructions à la sous destination d'entrepôt*

En plus du coefficient d'emprise au sol indiqué ci-dessus, les entrepôts seront limités à une surface de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### ✓ Hauteur des constructions

##### Généralités et exceptions :

La **hauteur des constructions** est mesurée à partir du terrain **naturel**.

**Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :**

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

##### Les règles à appliquer :

<b>Constructions principales</b>	La hauteur devra comprise entre R+1+C et R+2+C (ou R+2 dans le cas de toiture plate)
<b>Extensions</b>	La hauteur sera limitée à celle de la construction principale
<b>Annexes accolées</b>	
<b>Annexes isolées</b>	La hauteur est limitée à 4,5 mètres au faîtage, et 4 m à l'acrotère

## ✓ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Généralités et exceptions :

Les dispositions suivantes s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation générale.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent aux constructions comprises dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », dont l'implantation jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les règles de recul se calculent en prenant la distance entre la limite entre l'emprise publique/privée et le point de la construction (y compris débord de toiture et saillis en façade) situé le plus proche de cette limite.

Néanmoins :

- les débords de toiture avec une hauteur de 5 m minimum entre l'extrémité de la toiture et l'espace public, pourront surplomber l'espace public.
- Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

### Les règles à appliquer :

<b>Accès automobile (portails, portes de garages, ...)</b>	Ils devront : <ul style="list-style-type: none"><li>- soit être aménagés de façon à permettre un stationnement longitudinal en dehors du domaine public tout en assurant des conditions de sécurité satisfaisantes</li><li>- soit respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.</li></ul>
<b>Constructions principales</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Le long de la RD 1075, l'implantation des constructions s'effectuera avec un recul de 0 à 5 m à compter de l'alignement.</li></ul> <p><i>Règle alternative : Toutefois, lorsque la configuration du terrain ne le permet pas, les constructions principales pourront s'implanter avec un recul supérieur à 5 m. Le cas échéant, et si la configuration du terrain le permet, le projet devra proposer une annexe isolée implantée avec un recul de 0 à 5 m à compter de l'alignement.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Pour les autres voies et emprises publiques, le recul est libre.</li></ul>
<b>Extensions</b>	Le recul est libre
<b>Annexes accolées</b>	
<b>Annexes isolées</b>	

## ✓ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Généralités et exceptions :

Les règles suivantes s'appliquent en tout point de la façade, y compris les débords de toiture et les saillis en façade.

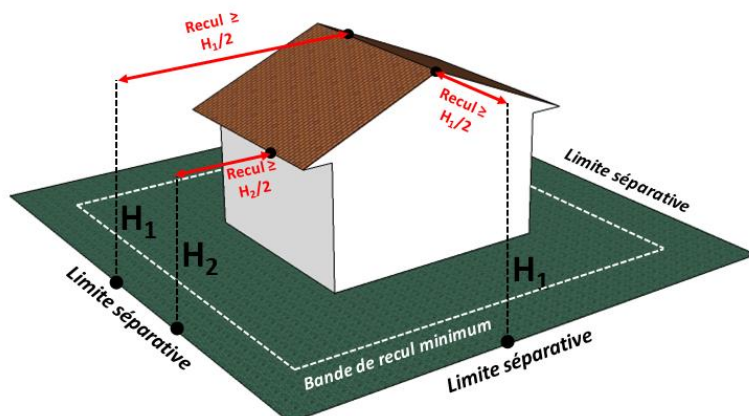
Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- aux annexes isolées inférieures à 12 m<sup>2</sup> (hors piscine), dont l'implantation est libre

## Les règles à appliquer :

<b>Constructions principales</b>	L'implantation se fera : - soit en limite séparative - soit avec un recul (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative le plus proche) au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 m
<b>Extensions</b>	
<b>Annexes accolées</b>	
<b>Annexes isolées sauf piscine</b>	
<b>Piscines</b>	L'implantation s'effectuera à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

*Illustration de la règle à appliquer en cas de recul par rapport à la limite séparative (Schéma indiqué à titre illustratif)*



## ✓ **Nombre et implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété**

### *Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat*

Deux annexes isolées (hors piscine) sont autorisées au maximum par construction principale accueillant un ou plusieurs logements (dans le cas de logement jumelés ou constructions mitoyennes, il s'agira de 2 annexes isolées maximum par logement).

De plus, la surface totale des annexes isolées (hors piscine) ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol avec la surface de l'une des annexes limitée à 40 m<sup>2</sup>.

### *Règles à appliquer pour les constructions à destination autre*

2 annexes isolées sont autorisées au maximum au sein du même tènement. Leur implantation est libre au sein de la parcelle et les unes par rapport aux autres.

De plus, la surface totale des annexes isolées ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, avec la surface de l'une des annexes limitée à 40 m<sup>2</sup>.

## ✓ **Disposition/agencement des volumes**

Les volumes devront rechercher la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site. Le faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande longueur par rapport à la base rectangulaire du bâtiment.

Il ne sera admis plus de 2 volumes discontinus au niveau du faîtage.

### **1 - Règles à appliquer pour la réhabilitation du patrimoine ancien :**

L'évolution des bâtiments repérés par une étoile au plan de zonage, ou situés dans un périmètre repéré sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, est soumise aux dispositions de l'encadré ci-dessous intitulé « **Règles spécifiques concernant la réhabilitation de l'habitat traditionnel dauphinois** ».

*Se superpose aux zones du PLU, des éléments de paysage identifiés au zonage, au titre de l'article R151-41-3° impliquant des dispositions particulières*

#### **POUR LE PATRIMOINE BATI**

La modification des bâtiments repérés devra respecter les règles ci-dessus concernant la réhabilitation de l'habitat traditionnel dauphinois.

Leur démolition sera soumise au permis de démolir. En cas de reconstruction à l'identique, celle-ci devra se faire à l'identique de l'implantation, du gabarit.

## RÈGLES SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA RÉHABILITATION DE L'HABITAT TRADITIONNEL DAUPHINOIS

### ■ Volume du bâti :

- l'enveloppe globale du bâti (initiale, ou après extensions, aménagement, surélévation, ...) devra respecter un volume simple, de forme rectangulaire. En particulier sont interdits la réalisation des décrochés multiples
- le faîtage devra être positionné dans le sens de la plus grande longueur du bâti
- le faîtage principal devra être parallèle ou perpendiculaire à la voirie
- les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques seront à sauvegarder (enduits de recouvrement autorisés)



### ■ Façade :

- les enduits de façade sur les constructions disposant d'un pisé en bon état seront à éviter. Si néanmoins ils sont amenés à être réalisés, l'enduit devra être appliqué selon les règles et méthodes traditionnelles.
- les enduits de façade seront réalisés dans les tons pisé : du beige ocré au gris clair.
- les éléments traditionnels et/ou décoratifs de façade devront être conservés\* (chainage, escalier, balcon, roue, ...), sauf impératifs techniques
- les ouvertures sont autorisées en respectant un ordonnancement, dans le sens vertical
- les « décors de façades » tels que les parements en briques et autres éléments spécifiques dans les ouvertures (linteaux, encadrement pierre, ...) seront conservés\*, sauf impératifs techniques



Les volets battants, s'ils existent, devront être conservés. Les volets roulants sont autorisés à conditions d'être intégrés dans la baie ou fenêtre et sans saillie.

Les teintes non traditionnelles telles que le blanc et le gris anthracite sont à proscrire. Les isolations par l'extérieur sont limitées aux façades n'ayant pas d'éléments de décors de façades.



### ■ Toiture :

- les pentes de toit devront conserver le nombre de pans (y compris l'existence de croupe ou demi-croupe, ...), les faîtages existants, et l'inclinaison d'origine (y compris les toitures à coyaux).
  - les matériaux de couverture conserveront une uniformité et une tonalité rouge vieillis à marron nuancée (dans tous les cas, les couleurs rouges vives, noires et grises sont prosrites).
  - les couvertures (notamment celle de style « tuile écaille ») devront de préférence être réhabilitées dans les mêmes matériaux et les mêmes coloris
  - les éléments traditionnels de toiture devront être conservés\* (épis de faîtages, large avancées, consoles de soutien, ...) sauf impératifs techniques.
  - les ouvertures dans la toiture ne sont autorisées que dans le pan de celle-ci ; les ouvertures avec couverture, type outeaux, jacobines, chien-assis, sont interdites.
- Les panneaux solaires seront de préférence de couleur sombre et mate.



## 2 - Règles à appliquer pour les autres constructions :

Les constructions proposant une architecture étrangère à celle de la commune (type mas provençaux, chalet en rondins, ...) seront proscrites, de même que les containers maritimes.

### ✓ Règles liées aux façades des constructions

#### Généralités et exceptions :

Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- aux annexes inférieures à 12 m<sup>2</sup>. Néanmoins, dans un objectif d'intégration dans le paysage bâti de la commune, celle ne seront :
  - soit non visible depuis l'espace
  - soit dissimulées derrière des plantations locales
  - soit peintes dans une teinte neutre locale gris ou gris coloré.

#### Les règles à appliquer :

<b>Constructions principales</b>	Pour la couleur des façades et des menuiseries, il s'agira de se reporter au nuancier disponible en mairie. Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être enduits. L'aspect ondulé en façade est interdit, en dehors des bardages bois. Les ouvertures de façades devront présenter une ordonnance entre elles
<b>Extensions</b>	
<b>Annexes accolées</b>	
<b>Annexes isolées supérieures à 12 m<sup>2</sup></b>	

### ✓ Règles liées à la toiture des constructions

#### Généralités et exceptions :

Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- aux annexes isolées inférieures à 12 m<sup>2</sup>

En cas de toiture à pan, le nombre de pans est à apprécier pour un même faitage continu (qu'il soit rectiligne ou non).

#### Les règles à appliquer :

	Toitures à pans	Toitures plates
<b>Constructions principales</b>	Les couvertures de toit (hors structure translucide) seront composées de tuiles de couleur rouge vieilli ou nuancée, sauf exception sur justificatif argumenté et accepté (plaques brutes ou peintes sont dans tous les cas interdites). De plus :  Pour chaque volume de construction à faitage continu, elles devront être au choix : <ul style="list-style-type: none"><li>- à deux pans (avec ou sans croupe)</li><li>- à quatre pans, avec arrête (avec ou sans croupe)</li></ul>	Celles ci devront être végétalisées. Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées dans la limite de 50 % des espaces couverts entre elles
<b>Extensions</b>		



	<p>Néanmoins, lorsque la construction principale dispose d'un volume en R+C ou de plain-pied, elle ne pourra pas disposer d'une toiture à 4 pans.</p> <p>Les pentes de toit devront être de 50 % minimum en dehors :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des coyaux qui peuvent être de pente inférieure.</li> <li>- des extensions de la construction principale, qui pourront être d'une pente différente</li> </ul> <p>Un débord de toiture de 0,5 m minimum est imposé en façade comme en pignon, en dehors des constructions contemporaines.</p>	
<b>Annexes accolées</b>	Lorsque les annexes comporteront une toiture à 1 pan, elles devront obligatoirement être accolées à la construction principale, ou à un mur plus haut que l'annexe en question.	Celles-ci devront être végétalisées
<b>Annexes isolées</b>		

*Règle alternative : dans un objectif d'intégration paysagère, des dispositions différentes pourront être appliquées pour les bâtiments à destination autre qu'habitat, d'une emprise au sol importante (au-delà de 150 m²).*

## ✓ Règles liées aux performances énergétiques et environnementales des bâtiments

### Isolation thermique

Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

### Incitation à la performance énergétique par des règles de dépassement de gabarit :

**La règle d'emprise au sol maximale** (énoncée dans le paragraphe « volumétrie et implantation des constructions ») **pourra être augmentée jusqu'à 20%**, dans le cadre de constructions pour lesquelles le pétitionnaire sera en mesure de justifier que son projet respecte cumulativement un coefficient « Besoin bioclimatique » (BBio) et un coefficient « d'énergie primaire » (CEP) inférieurs de 20% minimum par rapport aux coefficients maximums autorisés par la réglementation thermique en vigueur.

Pour les projets <b>ne justifiant pas</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	CES ≤ 0,7
Pour les projets <b>justifiant</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	CES ≤ 0,84

## - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS -

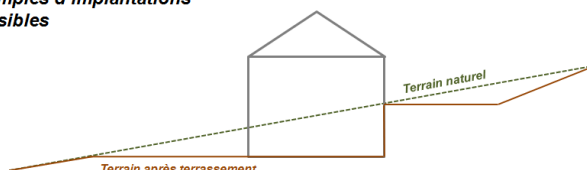
### ✓ Règles liées aux terrassements

De manière générale, les projets de construction seront conçus de manière à respecter le terrain naturel et limiter les mouvements de terre que ce soit pour la construction, ses abords et ses accès.

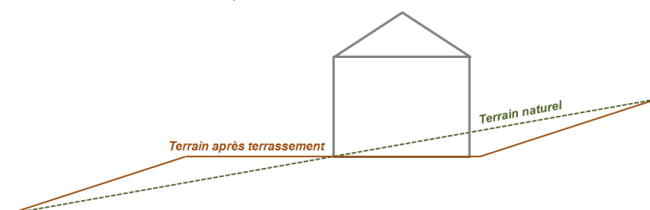
En cas de déclivité importante du terrain, les constructions doivent ainsi rechercher la meilleure adaptation à la pente en tenant compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

Les projets de construction devront présenter une architecture et une implantation adaptée à la pente et seront conçus de manière à trouver un équilibre entre déblais et remblais, sans apport extérieur de remblais et en considérant que les déblais issus de la création de sous-sol ne sont pas comptabilisés dans le volume de remblais.

*Exemples d'implantations possibles*



**Exemple d'implantations préconisées**  
(Schéma indiqué à titre illustratif)



Dans le cas où la pente moyenne du tènement est inférieure à 20 %, la hauteur des déblais et/ou remblais sera limitée à 1 m de hauteur maximum.

Dans le cas où la pente moyenne du tènement est supérieure à 20 %, la hauteur des déblais remblais sera limitée au strict nécessaire.

La hauteur des déblais doit être liée à la construction (et non lié à ses abords).

Les murs de soutènement pourront être autorisés s'ils sont rendus techniquement nécessaires. Il devra être intégré au permis de construire. Dans ce cas :

- **ces murs de soutènement ou enrochements devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.** Ils devront être, soit enduits dans une teinte proche de celle de la pierre, soit être doublés par un parement d'aspect pierre soit être végétalisés.

De même, **les enrochements sont autorisés à condition d'être partiellement ou totalement végétalisés**

Pour les soutènements nécessaires aux piscines, leur hauteur est limitée à 1,5 m et ils devront respecter un recul de 3 m minimum par rapport aux limites d'emprises publiques et séparatives.

**Dans tous les cas, la hauteur des remblais ou murs de soutènement devra être nulle en limite de voirie publique et en limite séparative**

Enfin, l'implantation du bâtiment dans la pente doit être conçue de sorte à faciliter l'accès au garage et sous réserve d'une gestion satisfaisante de l'écoulement des eaux de pluie.

### ✓ Règles liées aux limites de propriété

En cas de matérialisation des limites de propriété, celles-ci pourront être constituées (et pouvant se cumuler) :

- de clôtures
- de haies végétales



### **Pour les clôtures (hors soutènement) :**

#### **Leur hauteur totale est limitée à 1,8 m.**

Elles devront être composées de lames écartées, de grilles, grillages (ou autre système à clairevoie), le tout pouvant être composé avec un mur bahut qui n'excédera alors pas 0,6 m de haut. En cas de mur bahut, celui-ci devra intégrer des dispositifs pour permettre le passage de la petite faune.

Tous les dispositifs totalement opaques sont proscrits.

*Se superpose aux zones du PLU, des éléments de paysage identifiés au zonage, au titre de l'article R151-43-4° impliquant des dispositions particulières :*

#### **POUR LES MURS ANCIENS**

Pour préserver l'identité du territoire, les murs existants en pisé ou galet seront conservés et modifiés le moins possible en cas de création d'accès.

Leur démolition sera soumise au permis de démolir.

### **Pour les haies :**

#### **Leur hauteur totale est limitée à 1,8 m.**

Les haies végétales monospécifiques (comme par exemple celles de lauriers et de thuyas) seront à éviter, au profit de végétaux variés et de préférence d'essences locales.

### **✓ Règles liées aux espaces verts**

**Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement,** devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

### **Les plantations :**

**Les plantations** devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées et locales. Sont interdites les plantations d'espèces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique, bambous, ....) - voir liste dans le glossaire –

**Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille** devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers, ...).

Pour les tènements qui accueilleront de nouvelles constructions principales, la plantation de 2 arbres destinés à devenir des arbres de haute tige est obligatoire.

### **Mesures contre l'imperméabilisation des sols :**

*Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :*

- son revêtement est perméable
- sur une profondeur de 5 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales et usées, assainissement non collectif, géothermie)
- il doit pouvoir être végétalisé ou planté

Un coefficient minimum de pleine terre est imposé par rapport à la taille de la parcelle :

Pour les projets <b>ne justifiant pas</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	≥ 20%
Pour les projets <b>justifiant</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	≥ 10%

## - STATIONNEMENT -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des parkings publics et des voies publiques et privées desservant plusieurs constructions. Il se fera soit sur le site, soit à une distance maximale de 100 mètres en cas d'impossibilité de création sur le site.

Par destination de construction autorisée, il est exigé au minimum :

Destination	Sous destinations	Nombre d'emplacement minimum dédié au stationnement (couvertes ou non)
Habitat	Logements	2 emplacements par logement issu d'une nouvelle construction 1 emplacement par logement issu de la réhabilitation ou du changement de destination d'une construction existante 1 emplacement par logement locatif social
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 emplacement pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Restauration	1 emplacement pour 4 couverts
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 emplacement pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 emplacement par chambre
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	Bureau	1 emplacement pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Dans le cas de projet concernant le changement de destination de bâtiments existants, le projet aura la possibilité de reprendre le nombre de place de la destination précédente.

**Par ailleurs**, les projets devront tenir compte des normes PMR et de l'évolution de l'utilisation des véhicules électrique et hybrides selon la réglementation en vigueur afin de prévoir les locaux et/ou emplacements nécessaires.

Le stationnement des cycles non motorisés doit être prévu dans un endroit sécurisé, facilement accessible et équipé de prises afin de pouvoir recharger les VAE (Vélo à Assistance Électrique).

### **SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENTS RESERVES (ZONE Ua)**

#### **- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES -**

##### **✓ Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **Caractéristique des voies :**

En cas de projet d'aménagement d'ensemble et de division parcellaire, l'objectif sera de mutualiser au maximum les accès aux constructions.

**Le projet devra être desservi par des voies privées ou publiques :**

- **qui correspondent aux besoins de l'opération et à la destination des constructions envisagées**
- **qui permettent la circulation** des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services (y compris les zones de retournement lorsqu'elles sont nécessaires)
- **dont les accès ne présentent pas de risque pour la sécurité des usagers** des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (à apprécier compte tenu du positionnement et de la configuration de l'accès ainsi de la nature et de l'intensité du trafic)

##### **Caractéristique des accès aux constructions :**

Les accès automobiles (portails, portes de garages, ...) devront :

- soit être aménagés de façon à permettre un stationnement longitudinal en dehors du domaine public
- soit respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

#### **- DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

##### **✓ Conditions de desserte par les réseaux d'eau potable**

**Toute construction ou installation** le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **✓ Conditions de desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées**

Toute construction et installation le nécessitant, incluse dans une zone d'assainissement collectif du zonage d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Une filière d'assainissement non collectif conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur, devra être mise en place pour les constructions non raccordables qui le nécessitent, après avis du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

##### **✓ Conditions de gestion des eaux pluviales**

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour **limiter l'imperméabilisation du sol**, pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales :

- en évitant de modifier de manière inappropriée l'écoulement naturel des eaux sur la parcelle,
- en maintenant le maximum d'espaces végétalisés,
- en favorisant l'utilisation des matériaux drainant ou filtrant pour les aménagements de surface (accès, stationnement, terrasses, allées piétonnes) ou la mise en oeuvre de toitures végétalisées.

Le pétitionnaire ou maître d'ouvrage devra démontrer que les eaux de pluie collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries

privées...) seront gérées « à la parcelle » de telle sorte que le nouvel aménagement ou construction ne vienne dégrader la situation actuelle.

L'ensemble des dispositions de gestion, d'infiltration ou de rétention s'appliquent pour la création de surfaces imperméables dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m<sup>2</sup>.

**L'infiltration sera interdite dans les zones soumises aux zones soumises à des risques de glissement de terrain identifiés sur le plan de zonage n° 4.2.**

Sans risque naturel connus, l'infiltration si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements et constructions réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, terrasses, accès,...)

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées en totalité ou en partie (nature des sols, pente et risques naturels), elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation ou vers un exutoire, lorsqu'ils existent ; dans ce cas, le rejet est soumis à l'autorisation du propriétaire du fossé et de la collectivité.

Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite naturel du tènement avant aménagement (y compris le bassin versant amont collecté).

Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltrant ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, odeurs, stagnation d'eau).

Dans la mesure du possible, il sera mis en place des installations permettant la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement) et/ou à des fins d'arrosage.

Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écroulement des eaux pluviales.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Les fossés et autres écoulements devront être entretenus et ne pas être couverts, hormis sur une largeur maximale de 3 m permettant l'accès d'un véhicule. Dans ce dernier cas, le couvrement devra être conçu de manière à maintenir le ruissellement naturel des eaux.

Tout rejet (cours, parking piscine) sur les voiries est interdit.

### ✓ Conditions de desserte par les réseaux d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique, le réseau électrique est réalisé en souterrain.

### ✓ Conditions de desserte par les réseaux de communication électronique

**Lorsque les réseaux existent**, les constructions qui choisiront de s'y raccorder, le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

**Dans le cas contraire**, toute nouvelle construction principale autorisée à destination :

- d'habitat
- de commerce et activités de services
- d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics

devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.

## **Zone Ub**

### **Zone Ub**

Les zones Ub correspondent aux noyaux anciens des hameaux et des secteurs périphériques du centre-bourg

## SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE Ub)

### - GESTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES -

#### ✓ Gestion des destinations et sous-destinations

Sous-destination <u>INTERDITES</u>	Sous-destination <u>AUTORISEES</u>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Les exploitations agricoles</li><li>- Les exploitations forestières</li><li>- Les commerces de gros</li><li>- Les industries (en dehors de l'évolution des structures déjà existantes, qui reste autorisée)</li><li>- Les centres de congrès et d'exposition</li></ul>	Les autres sous-destinations de constructions non mentionnées ci-dessus sont autorisées dans les conditions définies dans la suite du règlement.

#### ✓ Gestion des usages, affectations des sols et types d'activités

Les usages, affectation des sols et types d'activités <u>INTERDITS</u>	Les usages, affectation des sols et types d'activités <u>AUTORISES</u>
<ul style="list-style-type: none"><li>- les installations relevant du régime des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE), en dehors :<ul style="list-style-type: none"><li>• de l'évolution des structures existantes</li><li>• des entrepôts soumis au régime déclaratif</li></ul></li><li>- les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts improvisés de matériels, de matériaux et de déchets inertes</li><li>- les terrains spécifiques de campings/caravanning et le stationnement isolé des caravanes non couvert par une toiture</li><li>- Les affouillements/exhaussements de sols non indispensables aux occupations et utilisations du sol autorisées, ainsi que les carrières.</li></ul>	Les autres usages, affectations des sols et types d'activités de constructions non mentionnées ci-dessus sont autorisées dans les conditions définies dans la suite du règlement.

#### ✓ Gestion des secteurs situés dans les périmètres de protection de captage

Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés au zonage, au titre des articles r151-34-1° impliquant des dispositions particulières :

#### POUR LES ZONES DE PROTECTION DE CAPTAGE DE L'EAU

Il s'agira de se reporter aux Servitudes d'Utilité Publiques insérées en annexes du PLU

## ✓ Gestion des risques naturels

*Se superpose aux zones du PLU, des bâtiments identifiés au zonage, au titre de l'article R151-35 impliquant des dispositions particulières :*

### POUR LES SECTEURS CONCERNES PAR DES RISQUES NATURELS

Certains secteurs des zones urbaines (U) sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur doit prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver. On distingue ainsi au sein des zones Ub :

**Les zones « bleues » constructibles sous réserves de prescriptions spéciales, avec :**

- Bg2 : glissement de terrain
- Bv1 : ruissèlement sur versant

**Les zones « rouges », inconstructibles en dehors d'occupations et d'utilisations du sol spécifiques, avec :**

- RG : glissement de terrain
- RV : ruissèlement sur versant

*Ces zones font références à des types de prescriptions différentes en fonction des différents aléas. Il y a lieu de se reporter :*

- au document graphique (pièce N°4.1 du PLU), où une trame en surcharge du zonage indique leur présence.
- A l'article 4 des dispositions générales pour les prescriptions liées à la nature de chaque risque

## ✓ Obligation en matière de démolition et de reconstruction

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments :

- est autorisée si le sinistre n'est pas lié à un risque naturel impactant la zone
- pourra s'effectuer à l'identique de l'implantation de la construction préexistante

La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, s'effectuera en respectant les règles du présent PLU **ou** pourra s'effectuer à l'identique de l'implantation de la construction préexistante sous réserve de prescriptions particulières, notamment en matière de sécurité.

*Se superpose aux zones du PLU, des éléments de paysage identifiés au zonage, au titre de l'article R151-41-3° impliquant des dispositions particulières :*

### POUR LE PATRIMOINE BATI

Leur démolition est soumise à permis de démolir. En cas de reconstruction à l'identique, celle-ci devra se faire à l'identique de l'implantation, du gabarit.

## - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE -

### ✓ Mixité sociale de la zone

Le coefficient d'emprise au sol (CES) maximal énoncée dans le paragraphe « volumétrie et implantation des constructions » **pourra être augmentée jusqu'à 20%**, dans le cadre de constructions pour lesquelles le pétitionnaire sera en mesure de justifier que son projet intègre un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux (à calculer l'arrondi inférieur).

Ainsi, les coefficients d'emprise au sol maximum à appliquer seront les suivants :

Pour les projets <b>ne justifiant pas</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	CES ≤ 0,6
Pour les projets <b>justifiant</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	CES ≤ 0,72

### ✓ Mixité fonctionnelle de la zone

Les constructions à destination autre que celle de l'habitat, autorisées dans un objectif de mixité fonctionnelle, peuvent s'implanter à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat du secteur, qu'elles n'entraînent ou ne risquent d'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.



## SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE Ub)

### - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS -

#### ✓ Emprise au sol

##### Généralités et exceptions :

Le **coefficient d'emprise au sol** est le résultat du rapport entre l'emprise au sol cumulée des constructions sur le terrain (constructions principales, annexes, piscines, ...) et la taille du tènement concerné, et qui est situé en zones Ub.

##### Les règles à appliquer :

*Règles à appliquer quelque soit les destinations et sous-destinations autorisées*

Pour les projets <b>ne justifiant pas</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	CES $\leq$ 0,6
Pour les projets <b>justifiant</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	CES $\leq$ 0,72

*Règles à appliquer pour les constructions à la sous destination d'entrepôt*

En plus du coefficient d'emprise au sol indiqué ci-dessus, les entrepôts seront limités à une surface de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### ✓ Hauteur des constructions

##### Généralités et exceptions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain **naturel**.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

##### Les règles à appliquer :

Constructions principales	La hauteur devra être au maximum de R+2+C (ou R+2 dans le cas de toiture plate)
Extensions	La hauteur sera limitée à celle de la construction principale
Annexes accolées	
Annexes isolées	La hauteur est limitée à 4,5 mètres au faîtage, et 4 m à l'acrotère

## ✓ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Généralités et exceptions :

Les dispositions suivantes s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation générale.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent aux constructions comprises dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », dont l'implantation jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les règles de recul se calculent en prenant la distance entre la limite entre l'emprise publique/privée et le point de la construction (y compris débord de toiture et saillis en façade) situé le plus proche de cette limite.

Néanmoins :

- les débords de toiture avec une hauteur de 5 m minimum entre l'extrémité de la toiture et l'espace public, pourront surplomber l'espace public.
- Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

### Les règles à appliquer :

<b>Accès automobile (portails, portes de garages, ...)</b>	Ils devront : <ul style="list-style-type: none"><li>- soit être aménagés de façon à permettre un stationnement longitudinal en dehors du domaine public tout en assurant des conditions de sécurité satisfaisantes</li><li>- soit respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.</li></ul>
<b>Constructions principales</b>	Le recul est libre
<b>Extensions</b>	
<b>Annexes accolées</b>	
<b>Annexes isolées</b>	

## ✓ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Généralités et exceptions :

Les règles suivantes s'appliquent en tout point de la façade, y compris les débords de toiture et les saillis en façade.

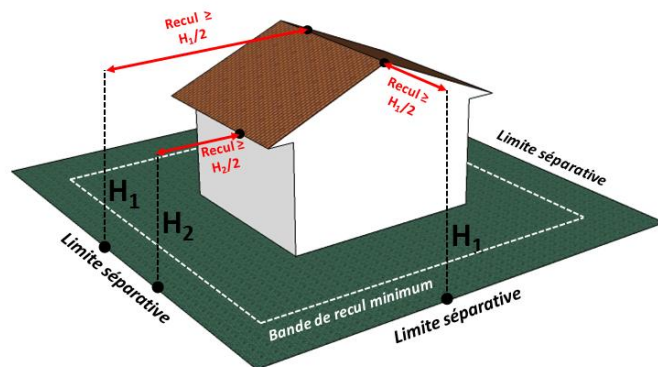
Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- aux annexes isolées inférieures à 12 m<sup>2</sup> (hors piscine), dont l'implantation est libre

### Les règles à appliquer :

<b>Constructions principales</b>	L'implantation se fera : <ul style="list-style-type: none"><li>- soit en limite séparative</li><li>- soit avec un recul (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative le plus proche) au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 m</li></ul>
<b>Extensions</b>	
<b>Annexes accolées</b>	
<b>Annexes isolées sauf piscine</b>	
<b>Piscines</b>	L'implantation s'effectuera à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

**Illustration de la règle à appliquer en cas de recul par rapport à la limite séparative**  
(Schéma indiqué à titre illustratif)



## ✓ Nombre et implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété

### **Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat**

2 annexes isolées (hors piscine) sont autorisées au maximum par construction principale accueillant un ou plusieurs logements (dans le cas de logement jumelés ou constructions mitoyennes, il s'agira de 2 annexes isolées maximum par logement).

De plus, la surface totale des annexes isolées (hors piscine) ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **Règles à appliquer pour les constructions à destination autre**

2 annexes isolées sont autorisées au maximum au sein du même tènement. Leur implantation est libre au sein de la parcelle et les unes par rapport aux autres.

De plus, la surface totale des annexes isolées ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, avec la surface de l'une des annexes limitée à 40 m<sup>2</sup>.

## ✓ Disposition/agencement des volumes

Les volumes devront rechercher la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site. Le faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande longueur par rapport à la base rectangulaire du bâtiment.

Il ne sera admis plus de 2 volumes discontinus au niveau du faîtage.

## - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS -

### **1 - Règles à appliquer pour la réhabilitation du patrimoine ancien :**

L'évolution des bâtiments repérés par une étoile au plan de zonage, ou situés dans un périmètre repéré sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, est soumise aux dispositions de l'encadré ci-dessous intitulé « **Règles spécifiques concernant la réhabilitation de l'habitat traditionnel dauphinois** ».

*Se superpose aux zones du PLU, des éléments de paysage identifiés au zonage, au titre de l'article R151-41-3° impliquant des dispositions particulières*

#### **POUR LE PATRIMOINE BATI**

La modification des bâtiments repérés devra respecter les règles ci-dessus concernant la réhabilitation de l'habitat traditionnel dauphinois.

Leur démolition sera soumise au permis de démolir. En cas de reconstruction à l'identique, celle-ci devra se faire à l'identique de l'implantation, du gabarit.

## RÈGLES SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA RÉHABILITATION DE L'HABITAT TRADITIONNEL DAUPHINOIS

### ▪ Volume du bâti :

- l'enveloppe globale du bâti (initiale, ou après extensions, aménagement, surélévation, ...) devra respecter un volume simple, de forme rectangulaire. En particulier sont interdits la réalisation des décrochés multiples
- le faîtage devra être positionné dans le sens de la plus grande longueur du bâti
- le faîtage principal devra être parallèle ou perpendiculaire à la voirie
- les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques seront à sauvegarder (enduits de recouvrement autorisés)



### ▪ Façade :

- les enduits de façade sur les constructions disposant d'un pisé en bon état seront à éviter. Si néanmoins ils sont amenés à être réalisés, l'enduit devra être appliqué selon les règles et méthodes traditionnelles.
- les enduits de façade seront réalisés dans les tons pisé : du beige ocré au gris clair.
- les éléments traditionnels et/ou décoratifs de façade devront être conservés\* (chainage, escalier, balcon, roue, ...), sauf impératifs techniques
- les ouvertures sont autorisées en respectant un ordonnancement, dans le sens vertical
- les « décors de façades » tels que les parements en briques et autres éléments spécifiques dans les ouvertures (linteaux, encadrement pierre, ...) seront conservés\*, sauf impératifs techniques



Les volets battants, s'ils existent, devront être conservés. Les volets roulants sont autorisés à conditions d'être intégrés dans la baie ou fenêtre et sans saillie.



Les teintes non traditionnelles telles que le blanc et le gris anthracite sont à proscrire. Les isolations par l'extérieur sont limitées aux façades n'ayant pas d'éléments de décors de façades.



### ▪ Toiture :

- les pentes de toit devront conserver le nombre de pans (y compris l'existence de croupe ou demi-croupe, ...), les faîtages existants, et l'inclinaison d'origine (y compris les toitures à coyaux).
  - les matériaux de couverture conserveront une uniformité et une tonalité rouge vieillis à marron nuancée (dans tous les cas, les couleurs rouges vives, noires et grises sont prosrites).
  - les couvertures (notamment celle de style « tuile écaille ») devront de préférence être réhabilitées dans les mêmes matériaux et les mêmes coloris
  - les éléments traditionnels de toiture devront être conservés\* (épis de faîtages, large avancées, consoles de soutien, ...) sauf impératifs techniques.
  - les ouvertures dans la toiture ne sont autorisées que dans le pan de celle-ci ; les ouvertures avec couverture, type outeaux, jacobines, chien-assis, sont interdites.
- Les panneaux solaires seront de préférence de couleur sombre et mate.

## 2 - Règles à appliquer pour les autres constructions :

Les constructions proposant une architecture étrangère à celle de la commune (type mas provençaux, chalet en rondins, ...) seront proscrites, de même que les containers maritimes.

### ✓ Règles liées aux façades des constructions

#### Généralités et exceptions :

**Les règles suivantes ne s'appliquent pas :**

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- aux annexes inférieures à 12 m². Néanmoins, dans un objectif d'intégration dans le paysage bâti de la commune, celle ne seront :
  - o soit non visible depuis l'espace
  - o soit dissimulées derrière des plantations locales
  - o soit peintes dans une teinte neutre locale gris ou gris coloré.

#### Les règles à appliquer :

<b>Constructions principales</b>	Pour la couleur des façades et des menuiseries, il s'agira de se reporter au nuancier disponible en mairie. Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être enduits. L'aspect ondulé en façade est interdit, en dehors des bardages bois. Les ouvertures de façades devront présenter une ordonnance entre elles
<b>Extensions</b>	
<b>Annexes accolées</b>	
<b>Annexes isolées supérieures à 12 m²</b>	

### ✓ Règles liées à la toiture des constructions

#### Généralités et exceptions :

**Les règles suivantes ne s'appliquent pas :**

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- aux annexes isolées inférieures à 12 m²

En cas de toiture à pan, le nombre de pans est à apprécier pour un même faitage continu (qu'il soit rectiligne ou non).

#### Les règles à appliquer :

	Toitures à pans	Toitures plates
<b>Constructions principales</b>	Les couvertures de toit (hors structure translucide) seront composées de tuiles de couleur rouge vieilli ou nuancée, sauf exception sur justificatif argumenté et accepté (plaques brutes ou peintes sont dans tous les cas interdites). De plus :  Pour chaque volume de construction à faitage continu, elles devront être au choix : <ul style="list-style-type: none"><li>- à deux pans (avec ou sans croupe)</li><li>- à quatre pans, avec arrête (avec ou sans croupe)</li></ul> Néanmoins, lorsque la construction principale dispose d'un volume en R+C ou de plain-pied, elle ne pourra pas disposer d'une toiture à 4 pans.	Celles ci devront être végétalisées. Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées dans la limite de 50 % des espaces couverts entre elles
<b>Extensions</b>		



	<p>Les pentes de toit devront être de 50 % minimum en dehors :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des coyaux qui peuvent être de pente inférieure.</li> <li>- des extensions de la construction principale, qui pourront être d'une pente différente</li> </ul> <p>Un débord de toiture de 0,5 m minimum est imposé en façade comme en pignon, en dehors des constructions contemporaines.</p>	
<b>Annexes accolées</b>	Lorsque les annexes comporteront une toiture à 1 pan, elles devront obligatoirement être accolées à la construction principale, ou à un mur plus haut que l'annexe en question.	
<b>Annexes isolées</b>		

*Règle alternative : dans un objectif d'intégration paysagère, des dispositions différentes pourront être appliquées pour les bâtiments à destination autre qu'habitat, d'une emprise au sol importante (au-delà de 150 m²).*

### ✓ Règles liées aux performances énergétiques et environnementales des bâtiments

#### Isolation thermique

Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

#### Incitation à la performance énergétique par des règles de dépassement de gabarit :

**La règle d'emprise au sol maximale** (énoncée dans le paragraphe « volumétrie et implantation des constructions ») **pourra être augmentée jusqu'à 20%**, dans le cadre de constructions pour lesquelles le pétitionnaire sera en mesure de justifier que son projet respecte cumulativement un coefficient « Besoin bioclimatique » (BBio) et un coefficient « d'énergie primaire » (CEP) inférieurs de 20% minimum par rapport aux coefficients maximums autorisés par la réglementation thermique en vigueur.

Pour les projets <b>ne justifiant pas</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	CES ≤ 0,6
Pour les projets <b>justifiant</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	CES ≤ 0,72

## - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS -

### ✓ Règles liées aux terrassements

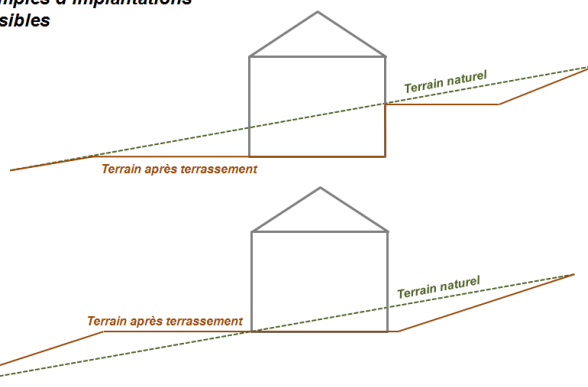
De manière générale, les projets de construction seront conçus de manière à respecter le terrain naturel et limiter les mouvements de terre que ce soit pour la construction, ses abords et ses accès.

En cas de déclivité importante du terrain, les constructions doivent ainsi rechercher la meilleure adaptation à la pente en tenant compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

Les projets de construction devront présenter une architecture et une implantation adaptée à la pente et seront conçus de manière à trouver un équilibre entre déblais et remblais, sans apport extérieur de

remblais et en considérant que les déblais issus de la création de sous-sol ne sont pas comptabilisés dans le volume de remblais.

#### Exemples d'implantations possibles



#### Exemple d'implantations préconisées (Schéma indiqué à titre illustratif)

Dans le cas où la pente moyenne du tènement est inférieure à 20 %, la hauteur des déblais et/ou remblais sera limitée à 1 m de hauteur maximum.

Dans le cas où la pente moyenne du tènement est supérieure à 20 %, la hauteur des déblais remblais sera limitée au strict nécessaire.

La hauteur des déblais doit être liée à la construction (et non lié à ses abords).

Les murs de soutènement pourront être autorisés s'ils sont rendus techniquement nécessaires. Il devra être intégré au permis de construire. Dans ce cas :

- **ces murs de soutènement ou enrochements devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.** Ils devront être, soit enduits dans une teinte proche de celle de la pierre, soit être doublés par un parement d'aspect pierre soit être végétalisés.

De même, **les enrochements sont autorisés à condition d'être partiellement ou totalement végétalisés**

Pour les soutènements nécessaires aux piscines, leur hauteur est limitée à 1,5 m et ils devront respecter un recul de 3 m minimum par rapport aux limites d'emprises publiques et séparatives.

**Dans tous les cas, la hauteur des remblais ou murs de soutènement devra être nulle en limite de voirie publique et en limite séparative**

Enfin, l'implantation du bâtiment dans la pente doit être conçue de sorte à faciliter l'accès au garage et sous réserve d'une gestion satisfaisante de l'écoulement des eaux de pluie.

#### ✓ Règles liées aux limites de propriété

En cas de matérialisation des limites de propriété, celles-ci pourront être constituées (et pouvant se cumuler) :

- de clôtures
- de haies végétales

#### Pour les clôtures (hors soutènement) :

**Leur hauteur totale est limitée à 1,8 m.**

Elles devront être composées de lames écartées, de grilles, grillages (ou autre système à clairevoie), le tout pouvant être composé avec un mur bahut qui n'excèdera alors pas 0,6 m de haut. En cas de mur bahut, celui-ci devra intégrer des dispositifs pour permettre le passage de la petite faune.

Tous les dispositifs totalement opaques sont proscrits.



Se superpose aux zones du PLU, des éléments de paysage identifiés au zonage, au titre de l'article R151-43-4° impliquant des dispositions particulières :

### POUR LES MURS ANCIENS

Pour préserver l'identité du territoire, les murs existants en pisé ou galet seront conservés et modifiés le moins possible en cas de création d'accès.

Leur démolition sera soumise au permis de démolir.

### Pour les haies :

**Leur hauteur totale est limitée à 1,8 m.**

Les haies végétales monospécifiques (comme par exemple celles de lauriers et de thuyas) seront à éviter, au profit de végétaux variés et de préférence d'essences locales.

### ✓ Règles liées aux espaces verts

**Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement,** devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

### Les plantations :

**Les plantations** devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées et locales. Sont interdites les plantations d'espèces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique, bambous, ....) - voir liste dans le glossaire –

**Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille** devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers, ...).

Pour les tènements qui accueilleront de nouvelles constructions principales, la plantation de 2 arbres destinés à devenir des arbres de haute tige est obligatoire.

### Mesures contre l'imperméabilisation des sols :

*Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :*

- son revêtement est perméable
- sur une profondeur de 5 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales et usées, assainissement non collectif, géothermie)
- il doit pouvoir être végétalisé ou planté

**Un coefficient minimum de pleine terre** est imposé par rapport à la taille de la parcelle :

Pour les projets <b>ne justifiant pas</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	≥ 25%
Pour les projets <b>justifiant</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	≥ 20%

## - STATIONNEMENT -

**Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération** doit être assuré par des installations propres en dehors des parkings publics et des voies publiques et privées desservant plusieurs constructions. Il se fera soit sur le site, soit à une distance maximale de 100 mètres en cas d'impossibilité de création sur le site.

**Par destination de construction autorisée, il est exigé au minimum :**

Destination	Sous destinations	Nombre d'emplacement minimum dédié au stationnement (couvertes ou non)
Habitat	Logements	2 emplacements par logement issu d'une nouvelle construction 1 emplacement par logement issu de la réhabilitation ou du changement de destination d'une construction existante 1 emplacement par logement locatif social
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 emplacement pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Restauration	1 emplacement pour 4 couverts
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 emplacement pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 emplacement par chambre
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	Bureau	1 emplacement pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Dans le cas de projet concernant le changement de destination de bâtiments existants, le projet aura la possibilité de reprendre le nombre de place de la destination précédente.

**Par ailleurs**, les projets devront tenir compte des normes PMR et de l'évolution de l'utilisation des véhicules électrique et hybrides selon la réglementation en vigueur afin de prévoir les locaux et/ou emplacements nécessaires.

Le stationnement des cycles non motorisés doit être prévu dans un endroit sécurisé, facilement accessible et équipé de prises afin de pouvoir recharger les VAE (Vélo à Assistance Électrique).

## **SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES (ZONE Ub)**

### **- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES -**

#### **✓ Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **Caractéristique des voies :**

En cas de projet d'aménagement d'ensemble et de division parcellaire, l'objectif sera de mutualiser au maximum les accès aux constructions.

Le projet devra être desservi par des voies privées ou publiques :

- qui correspondent aux besoins de l'opération et à la destination des constructions envisagées
- qui permettent la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services (y compris les zones de retournement lorsqu'elles sont nécessaires)
- dont les accès ne présentent pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (à apprécier compte tenu du positionnement et de la configuration de l'accès ainsi de la nature et de l'intensité du trafic)

##### **Caractéristique des accès aux constructions :**

Les accès automobiles (portails, portes de garages, ...) devront :

- soit être aménagés de façon à permettre un stationnement longitudinal en dehors du domaine public
- soit respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

### **- DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

#### **✓ Conditions de desserte par les réseaux d'eau potable**

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **✓ Conditions de desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées**

Toute construction et installation le nécessitant, incluse dans une zone d'assainissement collectif du zonage d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Une filière d'assainissement non collectif conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur, devra être mise en place pour les constructions non raccordables qui le nécessitent, après avis du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

#### **✓ Conditions de gestion des eaux pluviales**

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol, pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales :

- en évitant de modifier de manière inappropriée l'écoulement naturel des eaux sur la parcelle,
- en maintenant le maximum d'espaces végétalisés,
- en favorisant l'utilisation des matériaux drainant ou filtrant pour les aménagements de surface (accès, stationnement, terrasses, allées piétonnes) ou la mise en oeuvre de toitures végétalisées.

Le pétitionnaire ou maître d'ouvrage devra démontrer que les eaux de pluie collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) seront gérées « à la parcelle » de telle sorte que le nouvel aménagement ou construction ne vienne dégrader la situation actuelle.

L'ensemble des dispositions de gestion, d'infiltration ou de rétention s'appliquent pour la création de surfaces imperméables dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m².

**L'infiltration sera interdite dans les zones soumises aux zones soumises à des risques de glissement de terrain identifiés sur le plan de zonage n° 4.2.**

Sans risque naturel connu, l'infiltration si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements et constructions réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, terrasses, accès,...)

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées en totalité ou en partie (nature des sols, pente et risques naturels), elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation ou vers un exutoire, lorsqu'ils existent ; dans ce cas, le rejet est soumis à l'autorisation du propriétaire du fossé et de la collectivité.

Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite naturel du tènement avant aménagement (y compris le bassin versant amont collecté).

Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltrant ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, odeurs, stagnation d'eau).

Dans la mesure du possible, il sera mis en place des installations permettant la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement) et/ou à des fins d'arrosage.

Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écroulement des eaux pluviales.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Les fossés et autres écoulements devront être entretenus et ne pas être couverts, hormis sur une largeur maximale de 3 m permettant l'accès d'un véhicule. Dans ce dernier cas, le couvreur devra être conçu de manière à maintenir le ruissellement naturel des eaux.

Tout rejet (cours, parking piscine) sur les voiries est interdit.

### ✓ Conditions de desserte par les réseaux d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique, le réseau électrique est réalisé en souterrain.

### ✓ Conditions de desserte par les réseaux de communication électronique

**Lorsque les réseaux existent**, les constructions qui choisiront de s'y raccorder, le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

**Dans le cas contraire**, toute nouvelle construction principale autorisée à destination :

- d'habitat
- de commerce et activités de services
- d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics

devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.

## **Zone Uc**

<b>Zone Uc</b>	Les zones Uc correspondent aux secteurs d'extension des tissus urbains
----------------	--

## SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE U<sub>c</sub>)

### - GESTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES -

Un secteur dans le centre bourg a été repéré aux documents graphiques par une trame « **OAP** ». Le projet d'urbanisation le concernant devront se faire en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour lui.

#### ✓ Gestion des destinations et sous-destinations

Sous-destination <u>INTERDITES</u>	Sous-destination <u>AUTORISEES</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exploitations agricoles</li> <li>- Les exploitations forestières</li> <li>- Les commerces de gros</li> <li>- Les industries (en dehors de l'évolution des structures déjà existantes, qui reste autorisée)</li> <li>- Les centres de congrès et d'exposition</li> </ul>	<p>Les autres sous-destinations de constructions non mentionnées ci-contre sont autorisées dans les conditions définies dans la suite du règlement et dans le cadre des OAP dans le secteur concerné.</p>

#### ✓ Gestion des usages, affectations des sols et types d'activités

Les usages, affectation des sols et types d'activités <u>INTERDITS</u>	Les usages, affectation des sols et types d'activités <u>AUTORISEES</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- les installations relevant du régime des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE), en dehors : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de l'évolution des structures existantes</li> <li>• des entrepôts soumis au régime déclaratif</li> </ul> </li> <li>- les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts improvisés de matériels, de matériaux et de déchets inertes</li> <li>- les terrains spécifiques de campings/caravaning et le stationnement isolé des caravanes non couvert par une toiture</li> <li>- Les affouillements/exhaussements de sols non indispensables aux occupations et utilisations du sol autorisées, ainsi que les carrières.</li> </ul>	<p>Les autres usages, affectations des sols et types d'activités de constructions non mentionnées ci-contre sont autorisées dans les conditions définies dans la suite du règlement et dans le cadre des OAP dans le secteur concerné.</p>

#### ✓ Gestion des risques naturels

*Se superpose aux zones du PLU, des bâtiments identifiés au zonage, au titre de l'article R151-35 impliquant des dispositions particulières :*

#### POUR LES SECTEURS CONCERNES PAR DES RISQUES NATURELS

Certains secteurs des zones urbaines (U) sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur doit prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver. On distingue ainsi au sein des zones U<sub>c</sub> :

#### Les zones « bleues » constructibles sous réserves de prescriptions spéciales, avec :

- Bg2 : glissement de terrain
- Bv1 : ruissèlement sur versant
- Bi'1 : zones marécageuses
- Bi'2 : inondation en pied de versant

**Les zones « rouges », inconstructibles en dehors d'occupations et d'utilisations du sol spécifiques, avec :**

- RG : glissement de terrain
- RM : zone marécageuse
- RV : ruissèlement sur versant

*Ces zones font références à des types de prescriptions différentes en fonction des différents aléas. Il y a lieu de se reporter :*

- *au document graphique (pièce N°4.1 du PLU), où une trame en surcharge du zonage indique leur présence.*
- *A l'article 4 des dispositions générales pour les prescriptions liées à la nature de chaque risque*

### ✓ **Gestion des secteurs situés dans les périmètres de protection de captage**

*Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés au zonage, au titre des articles R151-34-1° impliquant des dispositions particulières :*

#### **POUR LES ZONES DE PROTECTION DE CAPTAGE DE L'EAU**

Il s'agira de se reporter aux Servitudes d'Utilité Publiques insérées en annexes du PLU

### ✓ **Obligation en matière de démolition et de reconstruction**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments :

- est autorisée si le sinistre n'est pas lié à un risque naturel impactant la zone
- pourra s'effectuer à l'identique de l'implantation de la construction préexistante

La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, s'effectuera en respectant les règles du présent PLU **ou** pourra s'effectuer à l'identique de l'implantation de la construction préexistante sous réserve de prescriptions particulières, notamment en matière de sécurité.

*Se superpose aux zones du PLU, des éléments de paysage identifiés au zonage, au titre de l'article R151-41-3° impliquant des dispositions particulières :*

#### **POUR LE PATRIMOINE BATI**

Leur démolition est soumise à permis de démolir. En cas de reconstruction à l'identique, celle-ci devra se faire à l'identique de l'implantation, du gabarit.

## - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE -

### ✓ Mixité sociale de la zone

**Le coefficient d'emprise au sol (CES) maximal** énoncée dans le paragraphe « volumétrie et implantation des constructions » **pourra être augmentée jusqu'à 20%**, dans le cadre de constructions pour lesquelles le pétitionnaire sera en mesure de justifier que son projet intègre un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux (à calculer l'arrondi inférieur).

Ainsi, les coefficients d'emprise au sol maximum à appliquer seront les suivants :

Pour les projets <b>ne justifiant pas</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	CES ≤ 0,5
Pour les projets <b>justifiant</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	CES ≤ 0,6

### ✓ Mixité fonctionnelle de la zone

**Les constructions à destination autre que celle de l'habitat, autorisées dans un objectif de mixité fonctionnelle, peuvent s'implanter à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat du secteur**, qu'elles n'entraînent ou ne risquent d'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.



## SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE Uc)

### - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS -

#### ✓ Emprise au sol

##### Généralités et exceptions :

Le **coefficient d'emprise au sol** est le résultat du rapport entre l'emprise au sol cumulée des constructions sur le terrain (constructions principales, annexes, piscines, ...) et la taille du tènement concerné, et qui est situé en zones Uc.

##### Les règles à appliquer :

*Règles à appliquer quelque soit les destinations et sous-destinations autorisées*

Pour les projets <b>ne justifiant pas</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	CES ≤ 0,7
Pour les projets <b>justifiant</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	CES ≤ 0,84

*Règles à appliquer pour les constructions à la sous destination d'entrepôt*

En plus du coefficient d'emprise au sol indiqué ci-dessus, les entrepôts seront limités à une surface de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### ✓ Hauteur des constructions

##### Généralités et exceptions :

La **hauteur des constructions** est mesurée à partir du terrain **naturel**.

**Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :**

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

##### Les règles à appliquer :

<b>Constructions principales</b>	La hauteur devra être au maximum de R+1+C (ou R+1 dans le cas de toiture plate). Pour le secteur concerné par une OAP, la hauteur du bâtiment peut être de R+2+C.
<b>Extensions</b>	La hauteur sera limitée à celle de la construction principale
<b>Annexes accolées</b>	
<b>Annexes isolées</b>	La hauteur est limitée à 4,5 mètres au faîtage, et 4 m à l'acrotère

## ✓ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Généralités et exceptions :

Les dispositions suivantes s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation générale.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent aux constructions comprises dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », dont l'implantation jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les règles de recul se calculent en prenant la distance entre la limite entre l'emprise publique/privée et le point de la construction (y compris débord de toiture et saillis en façade) situé le plus proche de cette limite.

Néanmoins :

- les débords de toiture avec une hauteur de 5 m minimum entre l'extrémité de la toiture et l'espace public, pourront surplomber l'espace public.
- Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

### Les règles à appliquer :

<b>Accès automobile (portails, portes de garages, ...)</b>	Ils devront : <ul style="list-style-type: none"><li>- soit être aménagés de façon à permettre un stationnement longitudinal en dehors du domaine public tout en assurant des conditions de sécurité satisfaisantes</li><li>- soit respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.</li></ul>
<b>Constructions principales</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Le long de la RD 90, les constructions devront justifier d'un recul de 5 m minimum par rapport à la limite d'emprise publique.</li><li>- Pour les autres voies et emprises publiques, le recul est libre.</li></ul>
<b>Extensions</b>	
<b>Annexes accolées</b>	
<b>Annexes isolées</b>	

## ✓ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Généralités et exceptions :

Les règles suivantes s'appliquent en tout point de la façade, y compris les débords de toiture et les saillis en façade.

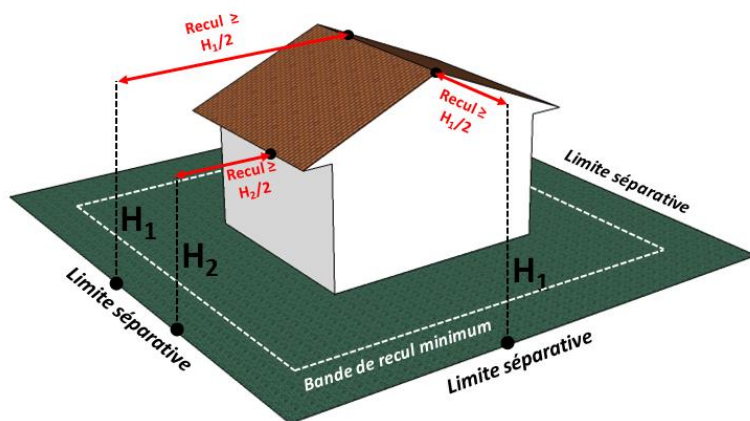
Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- aux annexes isolées inférieures à 12 m<sup>2</sup> (hors piscine), dont l'implantation est libre

### Les règles à appliquer :

<b>Constructions principales</b>	L'implantation se fera : <ul style="list-style-type: none"><li>- soit en limite séparative</li><li>- soit avec un recul (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative le plus proche) au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 m</li></ul>
<b>Extensions</b>	
<b>Annexes accolées</b>	
<b>Annexes isolées sauf piscine</b>	
<b>Piscines</b>	L'implantation s'effectuera à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

**Illustration de la règle à appliquer en cas de recul par rapport à la limite séparative**  
(Schéma indiqué à titre illustratif)



## ✓ Nombre et implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété

### **Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat**

2 annexes isolées (hors piscine) sont autorisées au maximum par construction principale accueillant un ou plusieurs logements (dans le cas de logement jumelés ou constructions mitoyennes, il s'agira de 2 annexes isolées maximum par logement).

De plus, la surface totale des annexes isolées (hors piscine) ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **Règles à appliquer pour les constructions à destination autre**

2 annexes isolées sont autorisées au maximum au sein du même tènement. Leur implantation est libre au sein de la parcelle et les unes par rapport aux autres.

De plus, la surface totale des annexes isolées ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, avec la surface de l'une des annexes limitée à 40 m<sup>2</sup>.

## ✓ Disposition/agencement des volumes

Les volumes devront rechercher la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site. Le faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande longueur par rapport à la base rectangulaire du bâtiment.

Il ne sera admis plus de 2 volumes discontinus au niveau du faîtage.

## - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS -

### **1 - Règles à appliquer pour la réhabilitation du patrimoine ancien :**

L'évolution des bâtiments repérés par une étoile au plan de zonage, ou situés dans un périmètre repéré sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, est soumise aux dispositions de l'encadré ci-dessous intitulé « **Règles spécifiques concernant la réhabilitation de l'habitat traditionnel dauphinois** ».

*Se superpose aux zones du PLU, des éléments de paysage identifiés au zonage, au titre de l'article R151-41-3° impliquant des dispositions particulières*

#### **POUR LE PATRIMOINE BATI**

La modification des bâtiments repérés devra respecter les règles ci-dessus concernant la réhabilitation de l'habitat traditionnel dauphinois.

Leur démolition sera soumise au permis de démolir. En cas de reconstruction à l'identique, celle-ci devra se faire à l'identique de l'implantation, du gabarit.

## RÈGLES SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA RÉHABILITATION DE L'HABITAT TRADITIONNEL DAUPHINOIS

### ■ Volume du bâti :

- l'enveloppe globale du bâti (initiale, ou après extensions, aménagement, surélévation, ...) devra respecter un volume simple, de forme rectangulaire. En particulier sont interdits la réalisation des décrochés multiples
- le faîtage devra être positionné dans le sens de la plus grande longueur du bâti
- le faîtage principal devra être parallèle ou perpendiculaire à la voirie
- les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques seront à sauvegarder (enduits de recouvrement autorisés)



### ■ Façade :

- les enduits de façade sur les constructions disposant d'un pisé en bon état seront à éviter. Si néanmoins ils sont amenés à être réalisés, l'enduit devra être appliqué selon les règles et méthodes traditionnelles.
  - les enduits de façade seront réalisés dans les tons pisé : du beige ocré au gris clair.
  - les éléments traditionnels et/ou décoratifs de façade devront être conservés\* (chainage, escalier, balcon, roue, ...), sauf impératifs techniques
  - les ouvertures sont autorisées en respectant un ordonnancement, dans le sens vertical
  - les « décors de façades » tels que les parements en briques et autres éléments spécifiques dans les ouvertures (linteaux, encadrement pierre, ...) seront conservés\*, sauf impératifs techniques
- Les volets battants, s'ils existent, devront être conservés. Les volets roulants sont autorisés à conditions d'être intégrés dans la baie ou fenêtre et sans saillie.



Les teintes non traditionnelles telles que le blanc et le gris anthracite sont à proscrire. Les isolations par l'extérieur sont limitées aux façades n'ayant pas d'éléments de décors de façades.



### ■ Toiture :

- les pentes de toit devront conserver le nombre de pans (y compris l'existence de croupe ou demi-croupe, ...), les faîtages existants, et l'inclinaison d'origine (y compris les toitures à coyaux).
  - les matériaux de couverture conserveront une uniformité et une tonalité rouge vieillis à marron nuancée (dans tous les cas, les couleurs rouges vives, noires et grises sont proscrites).
  - les couvertures (notamment celle de style « tuile écaille ») devront de préférence être réhabilitées dans les mêmes matériaux et les mêmes coloris
  - les éléments traditionnels de toiture devront être conservés\* (épis de faîtages, large avancées, consoles de soutien, ...) sauf impératifs techniques.
  - les ouvertures dans la toiture ne sont autorisées que dans le pan de celle-ci ; les ouvertures avec couverture, type outeaux, jacobines, chien-assis, sont interdites.
- Les panneaux solaires seront de préférence de couleur sombre et mate.



## 2 - Règles à appliquer pour les autres constructions :

Les constructions proposant une architecture étrangère à celle de la commune (type mas provençaux, chalet en rondins, ...) seront proscrites, de même que les containers maritimes.

### ✓ Règles liées aux façades des constructions

#### Généralités et exceptions :

Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- aux annexes inférieures à 12 m<sup>2</sup>. Néanmoins, dans un objectif d'intégration dans le paysage bâti de la commune, celle ne seront :
  - o soit non visible depuis l'espace
  - o soit dissimulées derrière des plantations locales
  - o soit peintes dans une teinte neutre locale gris ou gris coloré.

#### Les règles à appliquer :

<b>Constructions principales</b>	Pour la couleur des façades et des menuiseries, il s'agira de se reporter au nuancier disponible en mairie. Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être enduits. L'aspect ondulé en façade est interdit, en dehors des bardages bois. Les ouvertures de façades devront présenter une ordonnance entre elles
<b>Extensions</b>	
<b>Annexes accolées</b>	
<b>Annexes isolées supérieures à 12 m<sup>2</sup></b>	

### ✓ Règles liées à la toiture des constructions

#### Généralités et exceptions :

Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- aux annexes isolées inférieures à 12 m<sup>2</sup>

En cas de toiture à pan, le nombre de pans est à apprécier pour un même faitage continu (qu'il soit rectiligne ou non).

#### Les règles à appliquer :

	Toitures à pans	Toitures plates
<b>Constructions principales</b>	Les couvertures de toit (hors structure translucide) seront composées de tuiles de couleur rouge vieilli ou nuancée, sauf exception sur justificatif argumenté et accepté (plaques brutes ou peintes sont dans tous les cas interdites). De plus :  Pour chaque volume de construction à faitage continu, elles devront être au choix :	Celles ci devront être végétalisées. Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées dans la limite de 50 % des
<b>Extensions</b>		



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- à deux pans (avec ou sans croupe)</li> <li>- à quatre pans, avec arrête (avec ou sans croupe)</li> </ul> <p>Néanmoins, lorsque la construction principale dispose d'un volume en R+C ou de plain-pied, elle ne pourra pas disposer d'une toiture à 4 pans.</p> <p>Les pentes de toit devront être de 50 % minimum en dehors :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des coyaux qui peuvent être de pente inférieure.</li> <li>- des extensions de la construction principale, qui pourront être d'une pente différente</li> </ul> <p>Un débord de toiture de 0,5 m minimum est imposé en façade comme en pignon, en dehors des constructions contemporaines.</p>	espaces couverts entre elles
<b>Annexes accolées</b>	Lorsque les annexes comporteront une toiture à 1 pan, elles devront obligatoirement être accolées à la construction principale, ou à un mur plus haut que l'annexe en question.	
<b>Annexes isolées</b>		

*Règle alternative : dans un objectif d'intégration paysagère, des dispositions différentes pourront être appliquées pour les bâtiments à destination autre qu'habitat, d'une emprise au sol importante (au-delà de 150 m²).*

## ✓ Règles liées aux performances énergétiques et environnementales des bâtiments

### Isolation thermique

Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

### Incitation à la performance énergétique par des règles de dépassement de gabarit :

**La règle d'emprise au sol maximale** (énoncée dans le paragraphe « volumétrie et implantation des constructions ») **pourra être augmentée jusqu'à 20%**, dans le cadre de constructions pour lesquelles le pétitionnaire sera en mesure de justifier que son projet respecte cumulativement un coefficient « Besoin bioclimatique » (BBio) et un coefficient « d'énergie primaire » (CEP) inférieurs de 20% minimum par rapport aux coefficients maximums autorisés par la réglementation thermique en vigueur.

Pour les projets <b>ne justifiant pas</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	CES ≤ 0,5
Pour les projets <b>justifiant</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	CES ≤ 0,6

## - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS -

### ✓ Règles liées aux terrassements

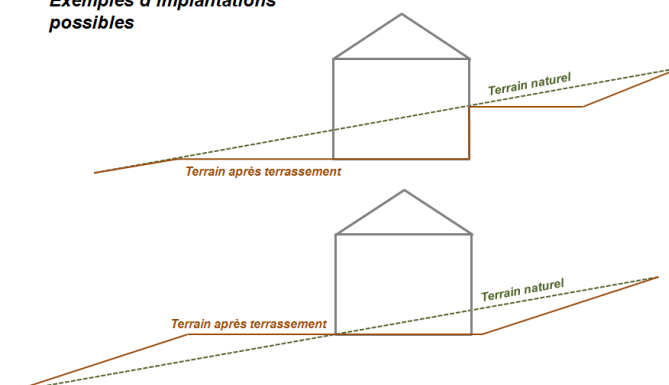
De manière générale, les projets de construction seront conçus de manière à respecter le terrain naturel et limiter les mouvements de terre que ce soit pour la construction, ses abords et ses accès.

En cas de déclivité importante du terrain, les constructions doivent ainsi rechercher la meilleure adaptation à la pente en tenant compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas

nécessiter d'importants terrassements et d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

Les projets de construction devront présenter une architecture et une implantation adaptée à la pente et seront conçus de manière à trouver un équilibre entre déblais et remblais, sans apport extérieur de remblais et en considérant que les déblais issus de la création de sous-sol ne sont pas comptabilisés dans le volume de remblais.

Exemples d'implantations possibles



### Exemple d'implantations préconisées (Schéma indiqué à titre illustratif)

Dans le cas où la pente moyenne du tènement est inférieure à 20 %, la hauteur des déblais et/ou remblais sera limitée à 1 m de hauteur maximum.

Dans le cas où la pente moyenne du tènement est supérieure à 20 %, la hauteur des déblais remblais sera limitée au strict nécessaire.

La hauteur des déblais doit être liée à la construction (et non lié à ses abords).

Les murs de soutènement pourront être autorisés s'ils sont rendus techniquement nécessaires. Il devra être intégré au permis de construire. Dans ce cas :

- **ces murs de soutènement ou enrochements devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.** Ils devront être, soit enduits dans une teinte proche de celle de la pierre, soit être doublés par un parement d'aspect pierre soit être végétalisés.

De même, **les enrochements sont autorisés à condition d'être partiellement ou totalement végétalisés**

Pour les soutènements nécessaires aux piscines, leur hauteur est limitée à 1,5 m et ils devront respecter un recul de 3 m minimum par rapport aux limites d'emprises publiques et séparatives.

**Dans tous les cas, la hauteur des remblais ou murs de soutènement devra être nulle en limite de voirie publique et en limite séparative**

Enfin, l'implantation du bâtiment dans la pente doit être conçue de sorte à faciliter l'accès au garage et sous réserve d'une gestion satisfaisante de l'écoulement des eaux de pluie.

### ✓ Règles liées aux limites de propriété

En cas de matérialisation des limites de propriété, celles-ci pourront être constituées (et pouvant se cumuler) :

- de clôtures
- de haies végétales

### Pour les clôtures (hors soutènement) :

**Leur hauteur totale est limitée à 1,8 m.**

Elles devront être composées de lames écartées, de grilles, grillages (ou autre système à clairevoie), le tout pouvant être composé avec un mur bahut qui n'excédera alors pas 0,6 m de haut. En cas de mur bahut, celui-ci devra intégrer des dispositifs pour permettre le passage de la petite faune.

Tous les dispositifs totalement opaques sont proscrits.



Se superpose aux zones du PLU, des éléments de paysage identifiés au zonage, au titre de l'article R151-43-4° impliquant des dispositions particulières :

### POUR LES MURS ANCIENS

Pour préserver l'identité du territoire, les murs existants en pisé ou galet seront conservés et modifiés le moins possible en cas de création d'accès.

Leur démolition sera soumise au permis de démolir.

### Pour les haies :

**Leur hauteur totale est limitée à 1,8 m.**

Les haies végétales monospécifiques (comme par exemple celles de lauriers et de thuyas) seront à éviter, au profit de végétaux variés et de préférence d'essences locales.

### ✓ Règles liées aux espaces verts

**Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement,** devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

### Les plantations :

**Les plantations** devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées et locales.

Sont interdites les plantations d'espèces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique, bambous, ...) - voir liste dans le glossaire –

**Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille** devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers, ...).

Pour les tènements qui accueilleront de nouvelles constructions principales, la plantation de 2 arbres destinés à devenir des arbres de haute tige est obligatoire.

### Mesures contre l'imperméabilisation des sols :

*Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :*

*- son revêtement est perméable*

*- sur une profondeur de 5 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales et usées, assainissement non collectif, géothermie)*

*- il doit pouvoir être végétalisé ou planté*

**Un coefficient minimum de pleine terre** est imposé par rapport à la taille de la parcelle :

Pour les projets <b>ne justifiant pas</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	≥ 33%
Pour les projets <b>justifiant</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	≥ 25%

## - STATIONNEMENT -

**Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération** doit être assuré par des installations propres en dehors des parkings publics et des voies publiques et privées desservant plusieurs constructions. Il se fera soit sur le site, soit à une distance maximale de 100 mètres en cas d'impossibilité de création sur le site.

**Par destination de construction autorisée, il est exigé au minimum :**

Destination	Sous destinations	Nombre d'emplacement minimum dédié au stationnement (couvertes ou non)
Habitat	Logements	2 emplacements par logement issu d'une nouvelle construction 1 emplacement par logement issu de la réhabilitation ou du changement de destination d'une construction existante 1 emplacement par logement locatif social
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 emplacement pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Restauration	1 emplacement pour 4 couverts
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 emplacement pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 emplacement par chambre
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	Bureau	1 emplacement pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Dans le cas de projet concernant le changement de destination de bâtiments existants, le projet aura la possibilité de reprendre le nombre de place de la destination précédente.

**Par ailleurs, les** projets devront tenir compte des normes PMR et de l'évolution de l'utilisation des véhicules électrique et hybrides selon la réglementation en vigueur afin de prévoir les locaux et/ou emplacements nécessaires.

Le stationnement des cycles non motorisés doit être prévu dans un endroit sécurisé, facilement accessible et équipé de prises afin de pouvoir recharger les VAE (Vélo à Assistance Électrique).

## SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES (ZONE Uc)

### - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES -

- ✓ **Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### Caractéristique des voies :

En cas de projet d'aménagement d'ensemble et de division parcellaire, l'objectif sera de mutualiser au maximum les accès aux constructions.

**Le projet devra être desservi par des voies privées ou publiques :**

- **qui correspondent aux besoins de l'opération et à la destination des constructions envisagées**
- **qui permettent la circulation** des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services (y compris les zones de retournement lorsqu'elles sont nécessaires)
- **dont les accès ne présentent pas de risque pour la sécurité des usagers** des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (à apprécier compte tenu du positionnement et de la configuration de l'accès ainsi de la nature et de l'intensité du trafic)

#### Caractéristique des accès aux constructions :

Les accès automobiles (portails, portes de garages, ...) devront :

- soit être aménagés de façon à permettre un stationnement longitudinal en dehors du domaine public
- soit respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

### - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

- ✓ **Conditions de desserte par les réseaux d'eau potable**

**Toute construction ou installation** le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- ✓ **Conditions de desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées**

Toute construction et installation le nécessitant, incluse dans une zone d'assainissement collectif du zonage d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Une filière d'assainissement non collectif conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur, devra être mise en place pour les constructions non raccordables qui le nécessitent, après avis du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

- ✓ **Conditions de gestion des eaux pluviales**

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour **limiter l'imperméabilisation du sol**, pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales :

- en évitant de modifier de manière inappropriée l'écoulement naturel des eaux sur la parcelle,
- en maintenant le maximum d'espaces végétalisés,
- en favorisant l'utilisation des matériaux drainant ou filtrant pour les aménagements de surface (accès, stationnement, terrasses, allées piétonnes) ou la mise en oeuvre de toitures végétalisées.

Le pétitionnaire ou maître d'ouvrage devra démontrer que les eaux de pluie collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) seront gérées « à la parcelle » de telle sorte que le nouvel aménagement ou construction ne vienne dégrader la situation actuelle.

L'ensemble des dispositions de gestion, d'infiltration ou de rétention s'appliquent pour la création de surfaces imperméables dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m<sup>2</sup>.

**L'infiltration sera interdite dans les zones soumises aux zones soumises à des risques de glissement de terrain identifiés sur le plan de zonage n° 4.2.**

Sans risque naturel connu, l'infiltration si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements et constructions réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, terrasses, accès,...)

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées en totalité ou en partie (nature des sols, pente et risques naturels), elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation ou vers un exutoire, lorsqu'ils existent ; dans ce cas, le rejet est soumis à l'autorisation du propriétaire du fossé et de la collectivité.

Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite naturel du tènement avant aménagement (y compris le bassin versant amont collecté).

Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltrant ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, odeurs, stagnation d'eau).

Dans la mesure du possible, il sera mis en place des installations permettant la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement) et/ou à des fins d'arrosage.

Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Les fossés et autres écoulements devront être entretenus et ne pas être couverts, hormis sur une largeur maximale de 3 m permettant l'accès d'un véhicule. Dans ce dernier cas, le couvrement devra être conçu de manière à maintenir le ruissellement naturel des eaux.

Tout rejet (cours, parking piscine) sur les voiries est interdit.

#### ✓ **Conditions de desserte par les réseaux d'électricité**

Sauf en cas d'impossibilité technique, le réseau électrique est réalisé en souterrain.

#### ✓ **Conditions de desserte par les réseaux de communication électronique**

**Lorsque les réseaux existent**, les constructions qui choisiront de s'y raccorder, le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

**Dans le cas contraire**, toute nouvelle construction principale autorisée à destination :

- d'habitat
- de commerce et activités de services
- d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics

devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.

## **Zone Ud**

### **Zone Ud**

Les zones Ud correspondent à des secteurs non raccordés à l'assainissement collectif, où la possibilité de création de logements ne sera possible qu'à partir du bâti existant

## SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE Ud)

### - GESTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES -

#### ✓ Gestion des destinations et sous-destinations

Sous-destination <u>INTERDITES</u>	Sous-destination <u>AUTORISEES</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exploitations agricoles</li> <li>- Les exploitations forestières</li> <li>- Les logements, en dehors des cas suivants qui sont autorisés :               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ l'évolution des constructions existantes (réfections, réhabilitations, extensions, annexes accolées et isolées, ...)</li> <li>➢ la création de logements dans le cadre d'un changement de destination de bâtiments ayant une destination autre que celle de l'habitat</li> </ul> </li> <li>- Les hébergements</li> <li>- L'artisanat et commerce de détail</li> <li>- La restauration</li> <li>- Les commerces de gros</li> <li>- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>- Les industries</li> <li>- Les entrepôts</li> <li>- Les bureaux</li> <li>- Les centres de congrès et d'exposition</li> </ul>	<p>Les autres sous-destinations de constructions non mentionnées ci-dessus sont autorisées dans les conditions définies dans la suite du règlement.</p>

#### ✓ Gestion des usages, affectations des sols et types d'activités

Les usages, affectation des sols et types d'activités <u>INTERDITS</u>	Les usages, affectation des sols et types d'activités <u>AUTORISES</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- les installations relevant du régime des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE), en dehors :               <ul style="list-style-type: none"> <li>• de l'évolution des structures existantes</li> <li>• des entrepôts soumis au régime déclaratif</li> </ul> </li> <li>- les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts improvisés de matériels, de matériaux et de déchets inertes</li> <li>- les terrains spécifiques de campings/caravaning et le stationnement isolé des caravanes non couvert par une toiture</li> <li>- Les affouillements/exhaussements de sols non indispensables aux occupations et utilisations du sol autorisées, ainsi que les carrières.</li> </ul>	<p>Les autres usages, affectations des sols et types d'activités de constructions non mentionnées ci-dessus sont autorisées dans les conditions définies dans la suite du règlement.</p>

## ✓ Gestion des risques naturels

*Se superpose aux zones du PLU, des bâtiments identifiés au zonage, au titre de l'article R151-35 impliquant des dispositions particulières :*

### POUR LES SECTEURS CONCERNES PAR DES RISQUES NATURELS

Certains secteurs des zones urbaines (U) sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur doit prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver. On distingue ainsi au sein des zones Ud :

**Les zones « bleues » constructibles sous réserves de prescriptions spéciales, avec :**

- Bg2 : glissement de terrain
- Bv1 : ruissèlement sur versant

**Les zones « rouges », inconstructibles en dehors d'occupations et d'utilisations du sol spécifiques, avec :**

- RG : glissement de terrain
- RV : ruissèlement sur versant

*Ces zones font références à des types de prescriptions différentes en fonction des différents aléas. Il y a lieu de se reporter :*

- au document graphique (pièce N°4.1 du PLU), où une trame en surcharge du zonage indique leur présence.
- A l'article 4 des dispositions générales pour les prescriptions liées à la nature de chaque risque

## ✓ Gestion des secteurs situés dans les périmètres de protection de captage

*Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés au zonage, au titre des articles r151-34-1° impliquant des dispositions particulières :*

### POUR LES ZONES DE PROTECTION DE CAPTAGE DE L'EAU

Il s'agira de se reporter aux Servitudes d'Utilité Publiques insérées en annexes du PLU

## ✓ Obligation en matière de démolition et de reconstruction

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments :

- est autorisée si le sinistre n'est pas lié à un risque naturel impactant la zone
- pourra s'effectuer à l'identique de l'implantation de la construction préexistante

La reconstruction à l'identique de l'implantation de la construction préexistante est également autorisée pour les constructions en mauvaise état, et nécessitant une démolition pour reconstruction.

Se superpose aux zones du PLU, des éléments de paysage identifiés au zonage, au titre de l'article R151-41-3° impliquant des dispositions particulières :

#### POUR LE PATRIMOINE BATI

Leur démolition est soumise à permis de démolir. En cas de reconstruction à l'identique, celle-ci devra se faire à l'identique de l'implantation, du gabarit.

### - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE -

#### ✓ Mixité sociale de la zone

Le coefficient d'emprise au sol (CES) maximal énoncée dans le paragraphe « volumétrie et implantation des constructions » **pourra être augmentée jusqu'à 20%**, dans le cadre de constructions pour lesquelles le pétitionnaire sera en mesure de justifier que son projet intègre un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux (à calculer l'arrondi inférieur).

Ainsi, les coefficients d'emprise au sol maximum à appliquer seront les suivants :

Pour les projets <b>ne justifiant pas</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	CES ≤ 0,3
Pour les projets <b>justifiant</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	CES ≤ 0,36

#### ✓ Mixité fonctionnelle de la zone

Les constructions à destination autre que celle de l'habitat, autorisées dans un objectif de mixité fonctionnelle, **peuvent s'implanter à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat du secteur**, qu'elles n'entraînent ou ne risquent d'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.



## SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE Ud)

### - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS -

#### ✓ Emprise au sol

##### Généralités et exceptions :

Le **coefficient d'emprise au sol** est le résultat du rapport entre l'emprise au sol cumulée des constructions sur le terrain (constructions principales, annexes, piscines, ...) et la taille du tènement concerné, et qui est situé en zones Ud.

##### Les règles à appliquer :

*Règles à appliquer quelque soit les destinations et sous-destinations autorisées*

Pour les projets <b>ne justifiant pas</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	CES $\leq$ 0,3
Pour les projets <b>justifiant</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	CES $\leq$ 0,36

#### ✓ Hauteur des constructions

##### Généralités et exceptions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain **naturel**.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

##### Les règles à appliquer :

Constructions principales	Les surélévations de toiture seront possibles si le volume respecte une hauteur globale de R+1+C (ou R+1 dans le cas de toiture plate)
Extensions	La hauteur sera limitée à celle de la construction principale
Annexes accolées	
Annexes isolées	La hauteur est limitée à 4,5 mètres au faîtage, et 4 m à l'acrotère

## ✓ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Généralités et exceptions :

Les dispositions suivantes s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation générale.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent aux constructions comprises dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », dont l'implantation jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les règles de recul se calculent en prenant la distance entre la limite entre l'emprise publique/privée et le point de la construction (y compris débord de toiture et saillis en façade) situé le plus proche de cette limite.

Néanmoins :

- les débords de toiture avec une hauteur de 5 m minimum entre l'extrémité de la toiture et l'espace public, pourront surplomber l'espace public.
- Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

### Les règles à appliquer :

<b>Accès automobile (portails, portes de garages, ...)</b>	Ils devront : <ul style="list-style-type: none"><li>- soit être aménagés de façon à permettre un stationnement longitudinal en dehors du domaine public tout en assurant des conditions de sécurité satisfaisantes</li><li>- soit respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.</li></ul>
<b>Constructions principales</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Le long des voies départementales, les constructions devront justifier d'un recul de 5 m minimum par rapport à la limite d'emprise publique.</li><li>- Pour les autres voies et emprises publiques, le recul est libre.</li></ul>
<b>Extensions</b>	
<b>Annexes accolées</b>	
<b>Annexes isolées</b>	

## ✓ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Généralités et exceptions :

Les règles suivantes s'appliquent en tout point de la façade, y compris les débords de toiture et les saillis en façade.

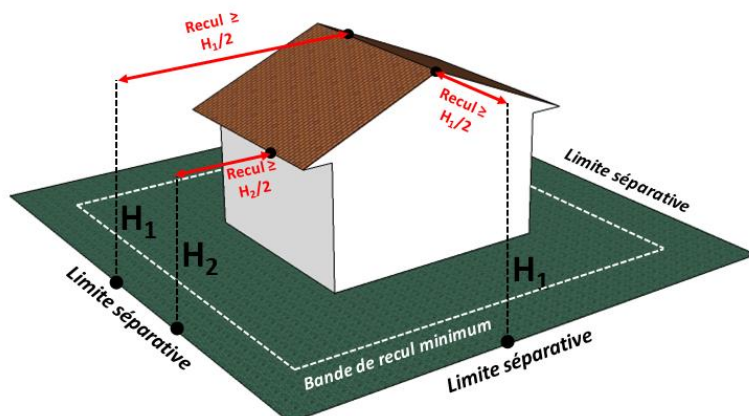
Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- aux annexes isolées inférieures à 12 m<sup>2</sup> (hors piscine), dont l'implantation est libre

## Les règles à appliquer :

<b>Constructions principales</b>	L'implantation se fera : - soit en limite séparative - soit avec un recul (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative le plus proche) au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 m
<b>Extensions</b>	
<b>Annexes accolées</b>	
<b>Annexes isolées sauf piscine</b>	
<b>Piscines</b>	L'implantation s'effectuera à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

*Illustration de la règle à appliquer en cas de recul par rapport à la limite séparative (Schéma indiqué à titre illustratif)*



## ✓ **Nombre et implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété**

### **Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat**

2 annexes isolées (hors piscine) sont autorisées au maximum par construction principale accueillant un ou plusieurs logements (dans le cas de logement jumelés ou constructions mitoyennes, il s'agira de 2 annexes isolées maximum par logement).

De plus, la surface totale des annexes isolées (hors piscine) ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la surface de l'une des annexes limitée à 40 m<sup>2</sup>.

### **Règles à appliquer pour les constructions à destination autre**

2 annexes isolées sont autorisées au maximum au sein du même tènement. Leur implantation est libre au sein de la parcelle et les unes par rapport aux autres.

De plus, la surface totale des annexes isolées ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, avec la surface de l'une des annexes limitée à 40 m<sup>2</sup>.

## ✓ **Disposition/agencement des volumes**

Les volumes devront rechercher la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site. Le faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande longueur par rapport à la base rectangulaire du bâtiment.

Il ne sera admis plus de 2 volumes discontinus au niveau du faîtage.

**1 - Règles à appliquer pour la réhabilitation du patrimoine ancien :**

L'évolution des bâtiments repérés par une étoile au plan de zonage, ou situés dans un périmètre repéré sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, est soumise aux dispositions de l'encadré ci-dessous intitulé « **Règles spécifiques concernant la réhabilitation de l'habitat traditionnel dauphinois** ».

*Se superpose aux zones du PLU, des éléments de paysage identifiés au zonage, au titre de l'article R151-41-3° impliquant des dispositions particulières*

**POUR LE PATRIMOINE BATI**

La modification des bâtiments repérés devra respecter les règles ci-dessus concernant la réhabilitation de l'habitat traditionnel dauphinois.

Leur démolition sera soumise au permis de démolir. En cas de reconstruction à l'identique, celle-ci devra se faire à l'identique de l'implantation, du gabarit.

## RÈGLES SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA RÉHABILITATION DE L'HABITAT TRADITIONNEL DAUPHINOIS

### ■ Volume du bâti :

- l'enveloppe globale du bâti (initiale, ou après extensions, aménagement, surélévation, ...) devra respecter un volume simple, de forme rectangulaire. En particulier sont interdits la réalisation des décrochés multiples
- le faîtage devra être positionné dans le sens de la plus grande longueur du bâti
- le faîtage principal devra être parallèle ou perpendiculaire à la voirie
- les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques seront à sauvegarder (enduits de recouvrement autorisés)



### ■ Façade :

- les enduits de façade sur les constructions disposant d'un pisé en bon état seront à éviter. Si néanmoins ils sont amenés à être réalisés, l'enduit devra être appliqué selon les règles et méthodes traditionnelles.
- les enduits de façade seront réalisés dans les tons pisé : du beige ocré au gris clair.
- les éléments traditionnels et/ou décoratifs de façade devront être conservés\* (chainage, escalier, balcon, roue, ...), sauf impératifs techniques
- les ouvertures sont autorisées en respectant un ordonnancement, dans le sens vertical
- les « décors de façades » tels que les parements en briques et autres éléments spécifiques dans les ouvertures (linteaux, encadrement pierre, ...) seront conservés\*, sauf impératifs techniques



Les volets battants, s'ils existent, devront être conservés. Les volets roulants sont autorisés à conditions d'être intégrés dans la baie ou fenêtre et sans saillie.

Les teintes non traditionnelles telles que le blanc et le gris anthracite sont à proscrire. Les isolations par l'extérieur sont limitées aux façades n'ayant pas d'éléments de décors de façades.



### ■ Toiture :

- les pentes de toit devront conserver le nombre de pans (y compris l'existence de croupe ou demi-croupe, ...), les faîtages existants, et l'inclinaison d'origine (y compris les toitures à coyaux).
  - les matériaux de couverture conserveront une uniformité et une tonalité rouge vieillis à marron nuancée (dans tous les cas, les couleurs rouges vives, noires et grises sont prosrites).
  - les couvertures (notamment celle de style « tuile écaille ») devront de préférence être réhabilitées dans les mêmes matériaux et les mêmes coloris
  - les éléments traditionnels de toiture devront être conservés\* (épis de faîtages, large avancées, consoles de soutien, ...) sauf impératifs techniques.
  - les ouvertures dans la toiture ne sont autorisées que dans le pan de celle-ci ; les ouvertures avec couverture, type outeaux, jacobines, chien-assis, sont interdites.
- Les panneaux solaires seront de préférence de couleur sombre et mate.



## 2 - Règles à appliquer pour les autres constructions :

Les constructions proposant une architecture étrangère à celle de la commune (type mas provençaux, chalet en rondins, ...) seront proscrites, de même que les containers maritimes.

### ✓ Règles liées aux façades des constructions

#### Généralités et exceptions :

**Les règles suivantes ne s'appliquent pas :**

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- aux annexes inférieures à 12 m<sup>2</sup>. Néanmoins, dans un objectif d'intégration dans le paysage bâti de la commune, celle ne seront :
  - soit non visible depuis l'espace
  - soit dissimulées derrière des plantations locales
  - soit peintes dans une teinte neutre locale gris ou gris coloré.

#### Les règles à appliquer :

<b>Constructions principales</b>	Pour la couleur des façades et des menuiseries, il s'agira de se reporter au nuancier disponible en mairie. Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être enduits. L'aspect ondulé en façade est interdit, en dehors des bardages bois. Les ouvertures de façades devront présenter une ordonnance entre elles
<b>Extensions</b>	
<b>Annexes accolées</b>	
<b>Annexes isolées supérieures à 12 m<sup>2</sup></b>	

### ✓ Règles liées à la toiture des constructions

#### Généralités et exceptions :

**Les règles suivantes ne s'appliquent pas :**

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- aux annexes isolées inférieures à 12 m<sup>2</sup>

En cas de toiture à pan, le nombre de pans est à apprécier pour un même faitage continu (qu'il soit rectiligne ou non).

#### Les règles à appliquer :

	Toitures à pans	Toitures plates
<b>Constructions principales</b>	Les couvertures de toit (hors structure translucide) seront composées de tuiles de couleur rouge vieilli ou nuancée, sauf exception sur justificatif argumenté et accepté (plaques brutes ou peintes sont dans tous les cas interdites). De plus :  Pour chaque volume de construction à faitage continu, elles devront être au choix : <ul style="list-style-type: none"><li>- à deux pans (avec ou sans croupe)</li><li>- à quatre pans, avec arrête (avec ou sans croupe)</li></ul>	Celles ci devront être végétalisées. Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées dans la limite de 50 % des espaces couverts entre elles
<b>Extensions</b>		



	<p>Néanmoins, lorsque la construction principale dispose d'un volume en R+C ou de plain-pied, elle ne pourra pas disposer d'une toiture à 4 pans.</p> <p>Les pentes de toit devront être de 50 % minimum en dehors :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des coyaux qui peuvent être de pente inférieure.</li> <li>- des extensions de la construction principale, qui pourront être d'une pente différente</li> </ul> <p>Un débord de toiture de 0,5 m minimum est imposé en façade comme en pignon, en dehors des constructions contemporaines.</p>	
<b>Annexes accolées</b>	Lorsque les annexes comporteront une toiture à 1 pan, elles devront obligatoirement être accolées à la construction principale, ou à un mur plus haut que l'annexe en question.	
<b>Annexes isolées</b>		

*Règle alternative : dans un objectif d'intégration paysagère, des dispositions différentes pourront être appliquées pour les bâtiments à destination autre qu'habitat, d'une emprise au sol importante (au-delà de 150 m²).*

## ✓ Règles liées aux performances énergétiques et environnementales des bâtiments

### Isolation thermique

Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

### Incitation à la performance énergétique par des règles de dépassement de gabarit :

**La règle d'emprise au sol maximale** (énoncée dans le paragraphe « volumétrie et implantation des constructions ») **pourra être augmentée jusqu'à 20%**, dans le cadre de constructions pour lesquelles le pétitionnaire sera en mesure de justifier que son projet respecte cumulativement un coefficient « Besoin bioclimatique » (BBio) et un coefficient « d'énergie primaire » (CEP) inférieurs de 20% minimum par rapport aux coefficients maximums autorisés par la réglementation thermique en vigueur.

Pour les projets <b>ne justifiant pas</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	CES ≤ 0,3
Pour les projets <b>justifiant</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	CES ≤ 0,36

## - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS -

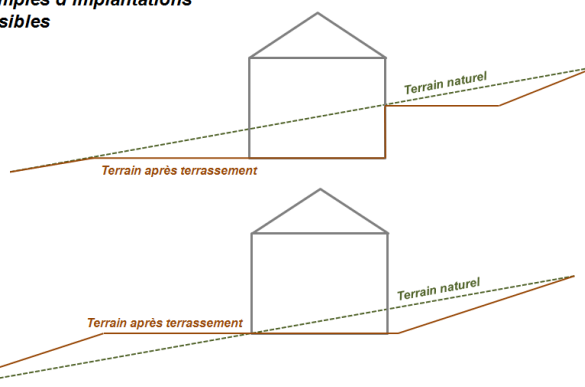
### ✓ Règles liées aux terrassements

De manière générale, les projets de construction seront conçus de manière à respecter le terrain naturel et limiter les mouvements de terre que ce soit pour la construction, ses abords et ses accès.

En cas de déclivité importante du terrain, les constructions doivent ainsi rechercher la meilleure adaptation à la pente en tenant compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

Les projets de construction devront présenter une architecture et une implantation adaptée à la pente et seront conçus de manière à trouver un équilibre entre déblais et remblais, sans apport extérieur de remblais et en considérant que les déblais issus de la création de sous-sol ne sont pas comptabilisés dans le volume de remblais.

Exemples d'implantations possibles



Exemple d'implantations préconisées  
(Schéma indiqué à titre illustratif)

Dans le cas où la pente moyenne du tènement est inférieure à 20 %, la hauteur des déblais et/ou remblais sera limitée à 1 m de hauteur maximum.

Dans le cas où la pente moyenne du tènement est supérieure à 20 %, la hauteur des déblais remblais sera limitée au strict nécessaire.

La hauteur des déblais doit être liée à la construction (et non lié à ses abords).

Les murs de soutènement pourront être autorisés s'ils sont rendus techniquement nécessaires. Il devra être intégré au permis de construire. Dans ce cas :

- **ces murs de soutènement ou enrochements devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.** Ils devront être, soit enduits dans une teinte proche de celle de la pierre, soit être doublés par un parement d'aspect pierre soit être végétalisés.

De même, **les enrochements sont autorisés à condition d'être partiellement ou totalement végétalisés**

Pour les soutènements nécessaires aux piscines, leur hauteur est limitée à 1,5 m et ils devront respecter un recul de 3 m minimum par rapport aux limites d'emprises publiques et séparatives.

**Dans tous les cas, la hauteur des remblais ou murs de soutènement devra être nulle en limite de voirie publique et en limite séparative**

Enfin, l'implantation du bâtiment dans la pente doit être conçue de sorte à faciliter l'accès au garage et sous réserve d'une gestion satisfaisante de l'écoulement des eaux de pluie.

### ✓ Règles liées aux limites de propriété

En cas de matérialisation des limites de propriété, celles-ci pourront être constituées (et pouvant se cumuler) :

- de clôtures
- de haies végétales



### **Pour les clôtures (hors soutènement) :**

#### **Leur hauteur totale est limitée à 1,8 m.**

Elles devront être composées de lames écartées, de grilles, grillages (ou autre système à clairevoie), le tout pouvant être composé avec un mur bahut qui n'excédera alors pas 0,6 m de haut. En cas de mur bahut, celui-ci devra intégrer des dispositifs pour permettre le passage de la petite faune.

Tous les dispositifs totalement opaques sont proscrits.

*Se superpose aux zones du PLU, des éléments de paysage identifiés au zonage, au titre de l'article R151-43-4° impliquant des dispositions particulières :*

#### **POUR LES MURS ANCIENS**

Pour préserver l'identité du territoire, les murs existants en pisé ou galet seront conservés et modifiés le moins possible en cas de création d'accès.

Leur démolition sera soumise au permis de démolir.

### **Pour les haies :**

#### **Leur hauteur totale est limitée à 1,8 m.**

Les haies végétales monospécifiques (comme par exemple celles de lauriers et de thuyas) seront à éviter, au profit de végétaux variés et de préférence d'essences locales.

### **✓ Règles liées aux espaces verts**

**Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement,** devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

### **Les plantations :**

**Les plantations** devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées et locales. Sont interdites les plantations d'espèces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique, bambous, ....) - voir liste dans le glossaire –

**Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille** devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers, ...).

Pour les tènements qui accueilleront de nouvelles constructions principales, la plantation de 2 arbres destinés à devenir des arbres de haute tige est obligatoire.

### **Mesures contre l'imperméabilisation des sols :**

*Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :*

- son revêtement est perméable
- sur une profondeur de 5 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales et usées, assainissement non collectif, géothermie)
- il doit pouvoir être végétalisé ou planté

Un coefficient minimum de pleine terre est imposé par rapport à la taille de la parcelle :

Pour les projets <b>ne justifiant pas</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	≥ 50%
Pour les projets <b>justifiant</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	≥ 40%

## - STATIONNEMENT -

**Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération** doit être assuré par des installations propres en dehors des parkings publics et des voies publiques et privées desservant plusieurs constructions. Il se fera soit sur le site, soit à une distance maximale de 100 mètres en cas d'impossibilité de création sur le site.

Par destination de construction autorisée, il est exigé au minimum :

Destination	Sous destinations	Nombre d'emplacement minimum dédié au stationnement (couvertes ou non)
Habitat	Logements	1 emplacement par logement issu de la réhabilitation ou du changement de destination d'une construction existante 1 emplacement par logement locatif social
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 emplacement pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Restauration	1 emplacement pour 4 couverts
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 emplacement pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 emplacement par chambre
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	Bureau	1 emplacement pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Dans le cas de projet concernant le changement de destination de bâtiments existants, le projet aura la possibilité de reprendre le nombre de place de la destination précédente.

### SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENTS RESERVES (ZONE Ud)

#### - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES -

##### ✓ Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

##### Caractéristique des voies :

En cas de projet d'aménagement d'ensemble et de division parcellaire, l'objectif sera de mutualiser au maximum les accès aux constructions.

Le projet devra être desservi par des voies privées ou publiques :

- qui correspondent aux besoins de l'opération et à la destination des constructions envisagées
- qui permettent la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services (y compris les zones de retournement lorsqu'elles sont nécessaires)
- dont les accès ne présentent pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (à apprécier compte tenu du positionnement et de la configuration de l'accès ainsi de la nature et de l'intensité du trafic)

##### Caractéristique des accès aux constructions :

Les accès automobiles (portails, portes de garages, ...) devront :

- soit être aménagés de façon à permettre un stationnement longitudinal en dehors du domaine public
- soit respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

#### - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

##### ✓ Conditions de desserte par les réseaux d'eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### ✓ Conditions de desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées

Toute construction et installation le nécessitant, incluse dans une zone d'assainissement collectif du zonage d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Une filière d'assainissement non collectif conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur, devra être mise en place pour les constructions non raccordables qui le nécessitent, après avis du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

##### ✓ Conditions de gestion des eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol, pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales :

- en évitant de modifier de manière inappropriée l'écoulement naturel des eaux sur la parcelle,
- en maintenant le maximum d'espaces végétalisés,
- en favorisant l'utilisation des matériaux drainant ou filtrant pour les aménagements de surface (accès, stationnement, terrasses, allées piétonnes) ou la mise en oeuvre de toitures végétalisées.

Le pétitionnaire ou maître d'ouvrage devra démontrer que les eaux de pluie collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries

privées...) seront gérées « à la parcelle » de telle sorte que le nouvel aménagement ou construction ne vienne dégrader la situation actuelle.

L'ensemble des dispositions de gestion, d'infiltration ou de rétention s'appliquent pour la création de surfaces imperméables dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m<sup>2</sup>.

**L'infiltration sera interdite dans les zones soumises aux zones soumises à des risques de glissement de terrain identifiés sur le plan de zonage n° 4.2.**

Sans risque naturel connus, l'infiltration si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements et constructions réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, terrasses, accès,...)

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées en totalité ou en partie (nature des sols, pente et risques naturels), elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation ou vers un exutoire, lorsqu'ils existent ; dans ce cas, le rejet est soumis à l'autorisation du propriétaire du fossé et de la collectivité.

Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite naturel du tènement avant aménagement (y compris le bassin versant amont collecté).

Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltrant ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, odeurs, stagnation d'eau).

Dans la mesure du possible, il sera mis en place des installations permettant la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement) et/ou à des fins d'arrosage.

Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écroulement des eaux pluviales.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Les fossés et autres écoulements devront être entretenus et ne pas être couverts, hormis sur une largeur maximale de 3 m permettant l'accès d'un véhicule. Dans ce dernier cas, le couvrement devra être conçu de manière à maintenir le ruissellement naturel des eaux.

Tout rejet (cours, parking piscine) sur les voiries est interdit.

### ✓ **Conditions de desserte par les réseaux d'électricité**

Sauf en cas d'impossibilité technique, le réseau électrique est réalisé en souterrain.

### ✓ **Conditions de desserte par les réseaux de communication électronique**

**Lorsque les réseaux existent**, les constructions qui choisiront de s'y raccorder, le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

**Dans le cas contraire**, toute nouvelle construction principale autorisée à destination :

- d'habitat
- de commerce et activités de services
- d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics

devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.

### TITRE III

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

*On distingue au sein des zones urbaines les sous secteurs suivants :*

<b>Zone AUa</b>	Les zones AUa1 et AUa2 correspondent à la zone à urbaniser du centre-bourg
<b>Zone AUb</b>	La zone AUb correspond à la zone à urbaniser du Vernatet
<b>Zone AUc</b>	La zone AUc correspond à la zone à urbaniser de La Veronnière

## SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE AU)

*Les zones AUa1 et AUa2, AUb, et AUc font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui viennent en complément des prescriptions indiquées dans la suite du règlement*

### - GESTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES -

#### ✓ Gestion de l'Occupations du sol

##### Destinations et sous destinations :

Seuls sont autorisés sur les zones AUa1, AUa2, AUb et AUc :

- la sous-destination « logement »
- la sous-destination « hébergement » est autorisée pour la zone AUa1.
- la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

##### Usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits sur les zones AUa1, AUa2, AUb et AUc :

- les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts improvisés de matériels, de matériaux et de déchets inertes
- les terrains spécifiques de campings/caravaning et le stationnement isolé des caravanes non couvert par une toiture
- Les affouillements/exhaussements de sols non indispensables aux occupations et utilisations du sol autorisées, ainsi que les carrières.

#### ✓ Gestion des risques naturels

*Se superpose aux zones du PLU, des bâtiments identifiés au zonage, au titre de l'article R151-35 impliquant des dispositions particulières :*

##### POUR LES SECTEURS CONCERNES PAR DES RISQUES NATURELS

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur doit prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver. On distingue ainsi au sein des zones AU :

##### **- Les zones « bleues » constructibles sous réserves de prescriptions spéciales, avec :**

- Bg2 : glissement de terrain
- Bv1 : ruissèlement sur versant

*Ces zones font références à des types de prescriptions différentes en fonction des différents aléas. Il y a lieu de se reporter :*

- au document graphique (pièce N°4.1 du PLU), où une trame en surcharge du zonage indique leur présence.
- A l'article 4 des dispositions générales pour les prescriptions liées à la nature de chaque risque

## - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONELLE -

### ✓ Mixité sociale de la zone

Le coefficient d'emprise au sol (CES) maximal énoncée dans le paragraphe « volumétrie et implantation des constructions » **pourra être augmentée jusqu'à 20%**, dans le cadre de constructions pour lesquelles le pétitionnaire sera en mesure de justifier que son projet intègre un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux (à calculer l'arrondi inférieur).

Ainsi, les coefficients d'emprise au sol maximum à appliquer seront les suivants :

	Zones AUa (1 et 2)	Zone AUb	Zone AUc
Pour les projets <b><u>ne justifiant pas</u></b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	$CES \leq 0,7$	$CES \leq 0,6$	$CES \leq 0,6$
Pour les projets <b><u>justifiant</u></b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	$CES \leq 0,84$	$CES \leq 0,72$	$CES \leq 0,72$

## SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE AU)

### - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS -

#### ✓ Emprise au sol

##### Généralités et exceptions :

Le **coefficient d'emprise au sol** est le résultat du rapport entre l'emprise au sol cumulée des constructions sur le terrain (constructions principales, annexes, piscines, ...) et la taille du tènement concerné, et qui est situé en zones U et ses sous-secteurs.

##### Les règles à appliquer :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES), qui définit le rapport entre l'emprise au sol des constructions, et la taille du tènement concerné dans la zone, est limité à :

	Zone AUa	Zone AUb	Zone AUc
Pour les projets <b>ne justifiant pas</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	CES ≤ 0,7	CES ≤ 0,6	CES ≤ 0,6
Pour les projets <b>justifiant</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	CES ≤ 0,84	CES ≤ 0,72	CES ≤ 0,72

#### ✓ Hauteur des constructions

##### Généralités et exceptions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain **naturel**.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

##### Les règles à appliquer :

	Zone AUa1 et AUa2	Zone AUb	Zone AUc
<b>Constructions principales</b>	La hauteur devra comprise entre R+1+C et R+2+C (ou R+2 dans le cas de toiture plate)	La hauteur devra être au maximum de R+1+C (ou R+1 dans le cas de toiture plate)	La hauteur devra être au maximum de R+2+C (ou R+2 dans le cas de toiture plate)
<b>Annexes accolées et extensions</b>	La hauteur sera limitée à celle de la construction principale		
<b>Annexes isolées</b>	La hauteur est limitée à 4,5 mètres au faîtage, et 4 m à l'acrotère.		



## ✓ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des éléments indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le recul des constructions est libre.

Des dispositions devront néanmoins être mises en place pour les accès, qui devront :

- soit être aménagés de façon à permettre un stationnement longitudinal en dehors du domaine public tout en assurant des conditions de sécurité satisfaisantes
- soit respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

## ✓ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Généralités et exceptions :

Les règles suivantes s'appliquent en tout point de la façade, y compris les débords de toiture et les saillis en façade.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- aux annexes isolées inférieures à 12 m<sup>2</sup> (hors piscine), dont l'implantation est libre

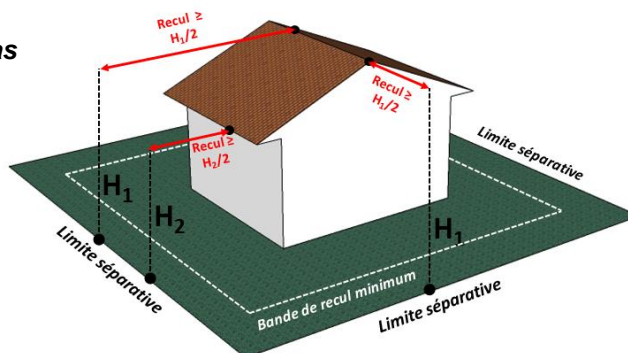
### Les règles à appliquer :

**L'implantation des constructions principales, extensions et annexes isolées** s'effectuera :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative le plus proche) au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 m

**L'implantation des piscines** s'effectuera à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

**Illustration de la règle à appliquer en cas de recul par rapport à la limite séparative**  
(Schéma indiqué à titre illustratif)



## ✓ Nombre et implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété

### **Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat**

2 annexes isolées (hors piscine) sont autorisées au maximum par construction principale accueillant un ou plusieurs logements (dans le cas de logement jumelés ou constructions mitoyennes, il s'agira de 2 annexes isolées maximum par logement).

De plus, la surface totale des annexes isolées (hors piscine) ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## ✓ Disposition/agencement des volumes

Les volumes devront rechercher la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site. Le faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande longueur par rapport à la base rectangulaire du bâtiment. Il ne sera admis plus de 2 volumes discontinus au niveau du faîtage.

## - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE -

### ✓ Règles générales liées à l'aspect architectural de la construction

Les constructions proposant une architecture étrangère à celle de la commune (type mas provençaux, chalet en rondins, ...) seront proscrites, de même que les containers maritimes.

### ✓ Règles liées aux façades des constructions

#### **Généralités et exceptions :**

**Les règles suivantes ne s'appliquent pas :**

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Les règles à appliquer :**

##### ***Pour les constructions principales et ses extensions, et les annexes :***

Pour la couleur des façades et des menuiseries, il s'agira de se reporter au nuancier disponible en mairie. Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être enduits. L'aspect ondulé en façade est interdit, en dehors des bardages bois. Les ouvertures de façades devront présenter une ordonnance entre elles.

##### ***Pour les annexes isolées inférieures à 12 m<sup>2</sup>***

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas. Néanmoins, dans un objectif d'intégration dans le paysage bâti de la commune, celle ne seront :

- soit non visible depuis l'espace
- soit dissimulées derrière des plantations locales
- soit peintes dans une teinte neutre locale gris ou gris coloré.

### ✓ Règles liées à la toiture des constructions

#### **Généralités et exceptions :**

**Les règles suivantes ne s'appliquent pas :**

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- aux annexes isolées inférieures à 12 m<sup>2</sup>

En cas de toiture à pan, le nombre de pans est à apprécier pour un même faitage continu (qu'il soit rectiligne ou non).

#### **Les règles à appliquer :**

#### ***Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat***

##### ***Pour les constructions principales :***

Les couvertures de toit (hors structure translucide) seront composées de tuiles de couleur rouge vieilli ou nuancée, sauf exception sur justificatif argumenté et accepté (plaques brutes ou peintes sont dans tous les cas interdites).

De plus :

- En cas de toiture à pente, pour chaque volume de construction à faitage continu, elles devront être au choix :
  - à deux pans (avec ou sans croupe)
  - à quatre pans, avec arrête (avec ou sans croupe)

Néanmoins, lorsque la construction principale dispose d'un volume en R+C ou de plain-pied, elle ne pourra pas disposer d'une toiture à 4 pans.

Les pentes de toit devront être de 50 % minimum en dehors :

- des coyaux qui peuvent être de pente inférieure.
- des extensions de la construction principale, qui pourront être d'une pente différente

Un débord de toiture de 0,5 m minimum est imposé en façade comme en pignon, en dehors des constructions contemporaines.

- En cas de toiture terrasse, celles ci devront être végétalisées. Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées dans la limite de 50 % des espaces couverts

#### ***Pour les annexes isolées/accolées :***

Lorsque les annexes comporteront une toiture à 1 pan, elles devront obligatoirement être accolées à la construction principale, ou à un mur plus haut que l'annexe en question.

### **✓ Règles liées aux performances énergétiques et environnementales des bâtiments**

#### **Isolation thermique**

Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

#### **Incitation à la performance énergétique par des règles de dépassement de gabarit :**

**La règle d'emprise au sol maximale** (énoncée dans le paragraphe « volumétrie et implantation des constructions ») **pourra être augmentée jusqu'à 20%**, dans le cadre de constructions pour lesquelles le pétitionnaire sera en mesure de justifier que son projet respecte cumulativement un coefficient « Besoin bioclimatique » (BBio) et un coefficient « d'énergie primaire » (CEP) inférieurs de 20% minimum par rapport aux coefficients maximums autorisés par la réglementation thermique en vigueur.

	<b>Zone AUa (1 et 2)</b>	<b>Zone AUb</b>	<b>Zone AUc</b>
Pour les projets <b><u>ne justifiant pas</u></b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	CES ≤ 0,7	CES ≤ 0,6	CES ≤ 0,6
Pour les projets <b><u>justifiant</u></b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	CES ≤ 0,84	CES ≤ 0,72	CES ≤ 0,72

## - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS -

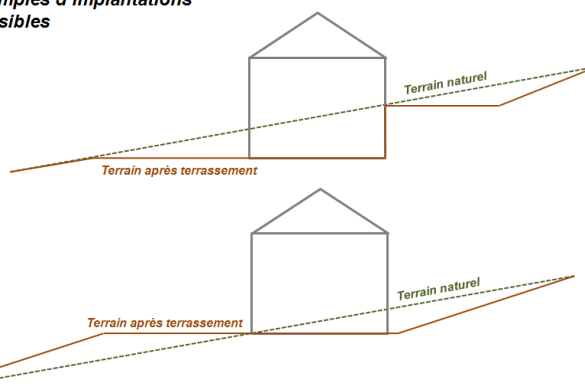
### ✓ Règles liées aux terrassements

De manière générale, les projets de construction seront conçus de manière à respecter le terrain naturel et limiter les mouvements de terre que ce soit pour la construction, ses abords et ses accès.

En cas de déclivité importante du terrain, les constructions doivent ainsi rechercher la meilleure adaptation à la pente en tenant compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

Les projets de construction devront présenter une architecture et une implantation adaptée à la pente et seront conçus de manière à trouver un équilibre entre déblais et remblais, sans apport extérieur de remblais et en considérant que les déblais issus de la création de sous-sol ne sont pas comptabilisés dans le volume de remblais.

Exemples d'implantations possibles



Exemple d'implantations préconisées  
(Schéma indiqué à titre illustratif)

Dans le cas où la pente moyenne du tènement est inférieure à 20 %, la hauteur des déblais et/ou remblais sera limitée à 1 m de hauteur maximum.

Dans le cas où la pente moyenne du tènement est supérieure à 20 %, la hauteur des déblais remblais sera limitée au strict nécessaire.

La hauteur des déblais doit être liée à la construction (et non lié à ses abords).

Les murs de soutènement pourront être autorisés s'ils sont rendus techniquement nécessaires. Il devra être intégré au permis de construire. Dans ce cas :

- **ces murs de soutènement ou enrochements devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.** Ils devront être, soit enduits dans une teinte proche de celle de la pierre, soit être doublés par un parement d'aspect pierre soit être végétalisés.

De même, **les enrochements sont autorisés à condition d'être partiellement ou totalement végétalisés**

Pour les soutènements nécessaires aux piscines, leur hauteur est limitée à 1,5 m et ils devront respecter un recul de 3 m minimum par rapport aux limites d'emprises publiques et séparatives.

**Dans tous les cas, la hauteur des remblais ou murs de soutènement devra être nulle en limite de voirie publique et en limite séparative**

Enfin, l'implantation du bâtiment dans la pente doit être conçue de sorte à faciliter l'accès au garage et sous réserve d'une gestion satisfaisante de l'écoulement des eaux de pluie.

### ✓ Règles liées aux limites de propriété

En cas de matérialisation des limites de propriété, celles-ci pourront être constituées (et pouvant se cumuler) :

- de clôtures
- de haies végétales

### **Pour les clôtures (hors soutènement) :**

**Leur hauteur totale est limitée à 1,8 m.**

Elles devront être composées de lames écartées, de grilles, grillages (ou autre système à clairevoie), le tout pouvant être composé avec un mur bahut qui n'excédera alors pas 0,6 m de haut. En cas de mur bahut, celui-ci devra intégrer des dispositifs pour permettre le passage de la petite faune.

Tous les dispositifs totalement opaques sont proscrits.

### **Pour les haies :**

**Leur hauteur totale est limitée à 1,8 m.**

Les haies végétales monospécifiques (comme par exemple celles de lauriers et de thuyas) seront à éviter, au profit de végétaux variés et de préférence d'essences locales.

## **✓ Règles liées aux espaces verts**

**Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement,** devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

### **Les plantations :**

**Les plantations** devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées et locales.

Sont interdites les plantations d'espèces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique, bambous, ....) - voir liste dans le glossaire –

**Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille** devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers, ...).

Pour les tènements qui accueilleront de nouvelles constructions principales, la plantation de 2 arbres destinés à devenir des arbres de haute tige est obligatoire.

### **Mesures contre l'imperméabilisation des sols :**

*Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :*

- son revêtement est perméable

- sur une profondeur de 5 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales et usées, assainissement non collectif, géothermie)

- il doit pouvoir être végétalisé ou planté

**Un coefficient minimum de pleine terre** est imposé par rapport à la taille de la parcelle :

	<b>Zone AUa (1et 2)</b>	<b>Zone AUB</b>	<b>Zone AUC</b>
Pour les projets <b>ne justifiant pas</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	≥ 20%	≥ 25%	≥ 25%
Pour les projets <b>justifiant</b> des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques	≥ 10%	≥ 20%	≥ 20%

## **✓ Protection de la mare située en zone AUB**

### **PROTECTION DE MILIEU NATUREL EN ZONE URBAINE**

La mare repérée au plan de zonage, ses abords et son exutoire devra être conservée en l'état de façon à garantir sa pérennité. Les travaux d'entretien sont toutefois autorisée selon la réglementation en vigueur (code de l'environnement)

## - STATIONNEMENT -

**Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération** doit être assuré par des installations propres en dehors des parkings publics et des voies publiques et privées desservant plusieurs constructions. Il se fera soit sur le site, soit à une distance maximale de 100 mètres en cas d'impossibilité de création sur le site.

**Par destination de construction autorisée, il est exigé au minimum :**

- 2 emplacements par logement issu d'une nouvelle construction
- 1 emplacement par logement locatif social

**Par ailleurs**, les projets devront tenir compte des normes PMR et de l'évolution de l'utilisation des véhicules électrique et hybrides selon la réglementation en vigueur afin de prévoir les locaux et/ou emplacements nécessaires.

Le stationnement des cycles non motorisés doit être prévu dans un endroit sécurisé, facilement accessible et équipé de prises afin de pouvoir recharger les VAE (Vélo à Assistance Électrique).

## **SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENTS RESERVES (ZONE AU)**

### **- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES -**

#### **✓ Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **Caractéristique des voies :**

En cas de projet d'aménagement d'ensemble et de division parcellaire, l'objectif sera de mutualiser au maximum les accès aux constructions.

Le projet devra être desservi par des voies privées ou publiques :

- qui correspondent aux besoins de l'opération et à la destination des constructions envisagées
- qui permettent la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services (y compris les zones de retournement lorsqu'elles sont nécessaires)
- dont les accès ne présentent pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (à apprécier compte tenu du positionnement et de la configuration de l'accès ainsi de la nature et de l'intensité du trafic)

##### **Caractéristique des accès aux constructions :**

Les accès automobiles (portails, portes de garages, ...) devront :

- soit être aménagés de façon à permettre un stationnement longitudinal en dehors du domaine public
- soit respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

### **- DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

#### **✓ Conditions de desserte par les réseaux d'eau potable**

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **✓ Conditions de desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées**

Dans les zones AUa1 et AUa2, AUB et AUC, toute construction, existante ou à créer le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### **✓ Conditions de gestion des eaux pluviales**

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol, pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales :

- en évitant de modifier de manière inappropriée l'écoulement naturel des eaux sur la parcelle,
- en maintenant le maximum d'espaces végétalisés,
- en favorisant l'utilisation des matériaux drainant ou filtrant pour les aménagements de surface (accès, stationnement, terrasses, allées piétonnes) ou la mise en oeuvre de toitures végétalisées.

Le pétitionnaire ou maître d'ouvrage devra démontrer que les eaux de pluie collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) seront gérées « à la parcelle » de telle sorte que le nouvel aménagement ou construction ne vienne dégrader la situation actuelle.

L'ensemble des dispositions de gestion, d'infiltration ou de rétention s'appliquent pour la création de surfaces imperméables dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m².

**L'infiltration sera interdite dans les zones soumises aux zones soumises à des risques de glissement de terrain identifiés sur le plan de zonage n° 4.2.**

Sans risque naturel connu, l'infiltration si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements et constructions réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, terrasses, accès,...)

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées en totalité ou en partie (nature des sols, pente et risques naturels), elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation ou vers un exutoire, lorsqu'ils existent ; dans ce cas, le rejet est soumis à l'autorisation du propriétaire du fossé et de la collectivité.

Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite naturel du tènement avant aménagement (y compris le bassin versant amont collecté).

Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltrant ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, odeurs, stagnation d'eau).

Dans la mesure du possible, il sera mis en place des installations permettant la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement) et/ou à des fins d'arrosage.

Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Les fossés et autres écoulements devront être entretenus et ne pas être couverts, hormis sur une largeur maximale de 3 m permettant l'accès d'un véhicule. Dans ce dernier cas, le couvrement devra être conçu de manière à maintenir le ruissellement naturel des eaux.

Tout rejet (cours, parking piscine) sur les voiries est interdit.

#### ✓ **Conditions de desserte par les réseaux d'électricité**

Sauf en cas d'impossibilité technique, le réseau électrique est réalisé en souterrain.

#### ✓ **Conditions de desserte par les réseaux de communication électronique**

**Lorsque les réseaux existent**, les constructions qui choisiront de s'y raccorder, le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

**Dans le cas contraire**, toute nouvelle construction principale autorisée à destination :

- d'habitat
- de commerce et activités de services
- d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics

devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.



## TITRE IV

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

*On distingue au sein des zones agricoles les sous secteurs suivants :*

<b>Zone A</b>	Les zones A correspondent aux secteurs à vocation principale d'activité agricole
<b>Zone Ae</b>	Les zones Ae correspondent aux secteurs à vocation agricole identifiés comme ayant un intérêt écologique
<b>Zone Ap</b>	Les zones Ap correspondent aux secteurs à vocation agricole présentant une sensibilité paysagère

## SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE A)

### - GESTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES -

#### ✓ Gestion de l'Occupations du sol

#### Les destinations et sous destinations interdites :

En dehors de celles indiquées dans le tableau ci-dessous, toutes les destinations et sous destinations sont interdites.

#### Destinations et sous destinations uniquement autorisées :

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous destinations uniquement autorisées. Les « blancs » dans le tableau indiquent ainsi que toutes les constructions et installations de la destination (ou de la sous destination) sont interdites au sein du sous secteur de la zone agricole.

Destination	Sous - Destination	Zone A (sans indice)	Zone Ap	Zone Ae
		Zone agricole	Zone agricole à sensibilité paysagère	Zone agricole à caractère écologique
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole Les locaux de gardiennage sont autorisés uniquement : - s'ils sont situés dans le bâtiment d'exploitation, ou directement accolés à celui-ci - dans la limite de 40 m² d'emprise au sol - s'ils sont rendus nécessaires par la nature de l'activité agricole	- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole inférieure à 20 m² d'emprise au sol - Les clôtures agricoles	- Les clôtures agricoles
Habitat	Habitat	- L'évolution des habitations existantes, avec annexes (y compris les piscines) - La création de logements limités à 2 unités, dans le cadre d'un changement de destination, avec possibilité d'annexes isolées (y compris les piscines)	- L'évolution des habitations existantes - La création de logements limités à 2 unités, dans le cadre d'un changement de destination	
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier et touristique	- Dans le cadre d'un changement de destination, ou du réaménagement d'un bâti existant, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Les constructions et installations <u>nécessaires à</u> des équipements collectifs, dès lors : ➤ qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, ➤ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site)			

#### Usages, affectations des sols et types d'activités interdits :

En dehors de ceux indiqués ci-dessous, tous les usages, affectations des sols et types d'activités sont interdits.

## **Usages, affectations des sols et types d'activités uniquement autorisés :**

- Les travaux de restauration écologique
- Les travaux et ouvrages techniques de nature à se préserver des risques naturels et des risques d'incendie
- Les affouillements et exhaussements de sol uniquement liés aux destinations, sous destinations, usages, affectations des sols ou types d'activités autorisés par sous secteurs

De plus :

En Zone Ae
L'usage du sol ne devra en au cas engendrer d'imperméabilisation du sol en totalité ou en partie, de création de déblais/remblais, de dépôt ou d'extraction de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie.
Les pâturages extensifs, avec une fauche raisonnée et en évitant le retournement des terres seront à encourager sur cette zone.

## **✓ Gestion des risques naturels**

*Se superpose aux zones du PLU, des bâtiments identifiés au zonage, au titre de l'article R151-35 impliquant des dispositions particulières :*

### **POUR LES SECTEURS CONCERNES PAR DES RISQUES NATURELS**

Certains secteurs des zones agricoles (A) sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur doit prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver. On distingue ainsi au sein des zones A :

#### **Les zones « bleues » constructibles sous réserves de prescriptions spéciales, avec :**

- Bf : effondrement de cavités souterraines, affaissement de terrain, suffosion
- Bg2 : glissement de terrain
- Bv1 : ruissèlement sur versant
- Bi'1 : zones marécageuses
- Bi'2 : inondation en pied de versant

#### **Les zones « rouges », inconstructibles en dehors d'occupations et d'utilisations du sol spécifiques, avec :**

- RG : glissement de terrain
- RI : inondation de plaine
- RI' : inondation en pied de versant
- RM : zones marécageuses
- RV : ruissèlement sur versant
- RT : crues des torrents et des ruisseaux torrentiels

*Ces zones font références à des types de prescriptions différentes en fonction des différents aléas. Il y a lieu de se reporter :*

- *au document graphique (pièce N°4.1 du PLU), où une trame en surcharge du zonage indique leur présence.*
- *A l'article 4 des dispositions générales pour les prescriptions liées à la nature de chaque risque*

## **✓ Gestion des secteurs situés dans les corridors écologiques**

*Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés au zonage, au titre des articles L151-23-1° impliquant des dispositions particulières :*

## **POUR LES SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR LA PRESERVATION, LE MAINTIEN, OU LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

### **Seuls sont autorisés :**

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :
  - ⇒ qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,
  - ⇒ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site)
  - ⇒ que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques
  - ⇒ qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune
- toutes occupations ou utilisations du sol, nécessaires à la protection ou à la gestion des espaces agricoles et naturels, et visant à réduire les risques naturels, sous conditions qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune
- les clôtures agricoles à condition qu'elles permettent une certaine perméabilité pour la faune
- les travaux et installations spécifiques voués à favoriser la libre circulation de la faune
- les équipements et aménagements à usage d'observation de la faune
- l'éclairage public à condition de limiter les points lumineux et la puissance installée, et que les lampadaires n'émettent pas de flux lumineux vers le ciel
- les exhaussements ou affouillements de sol à condition qu'ils soient directement liés à une opération de construction autorisée dans la zone
- L'évolution des habitations existantes telles que permise dans les autres dispositions du règlement

## **✓ Gestion des secteurs situés dans les périmètres de protection de captage**

*Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés au zonage, au titre des articles R151-34-1° impliquant des dispositions particulières :*

### **POUR LES ZONES DE PROTECTION DE CAPTAGE DE L'EAU**

Il s'agira de se reporter aux Servitudes d'Utilité Publiques insérées en annexes du PLU

## **✓ Changement de destination des bâtiments existants**

*Se superpose aux zones du PLU, des bâtiments identifiés au zonage, au titre de l'article R151-35 impliquant des dispositions particulières :*

### **POUR LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS EXISTANTS**

Le changement de destination est autorisé uniquement :

- pour les bâtiments repérés au plan de zonage
- dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site
- pour les destinations d'habitat et d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- pour la sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique
- si celui-ci est effectué dans le volume existant

*Se superpose aux zones du PLU, un bâtiment identifié au zonage, au titre de l'article R151-35 impliquant des dispositions particulières :*

---

### **POUR LE CHANGEMENT DE DESTINATION DU BATIMENT EXISTANT POUR CELLE D'EQUIPEMENT D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

Le changement de destination est autorisé uniquement :

- pour les bâtiments repérés au plan de zonage
- dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site
- pour les destinations d'habitat et d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- pour la sous-destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Une extension de 30 % du volume existant sera autorisée afin de permettre l'adaptation du bâtiment lors de son changement de destination

---

### **✓ Obligation en matière de démolition et de reconstruction**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments :

- est autorisée si le sinistre n'est pas lié à un risque naturel impactant la zone
- pourra s'effectuer à l'identique de l'implantation de la construction préexistante

La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, s'effectuera à l'identique de l'implantation de la construction préexistante sous réserve de prescriptions particulières, notamment en matière de sécurité.

*Se superpose aux zones du PLU, des éléments de paysage identifiés au zonage, au titre de l'article R151-41-3° impliquant des dispositions particulières :*

---

### **POUR LE PATRIMOINE BATI**

Leur démolition est soumise à permis de démolir. En cas de reconstruction à l'identique, celle-ci devra se faire à l'identique de l'implantation, du gabarit.

---

## SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE A)

### - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS -

#### ✓ Emprise au sol des constructions

##### Généralités et exceptions :

Le **coefficient d'emprise au sol** est le résultat du rapport entre l'emprise au sol cumulée des constructions sur le terrain (constructions principales, annexes, piscines, ...) et la taille du tènement concerné, et qui est situé en zones A et ses sous-secteurs.

**Les règles d'emprise au sol et de coefficient d'emprise au sol se cumulent.**

##### Les règles à appliquer :

##### *Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :*

	Zone A	Zone Ap	Zone Ae
<b>Coefficient d'emprise au sol global</b>	Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES), qui définit le rapport entre l'emprise au sol des constructions, et la taille du tènement concerné dans la zone, est limité à 0,3.		Les extensions, et annexes accolées ou isolées sont interdites.  Les piscines sont autorisées, avec l'emprise du bassin de 40 m² maximum.
<b>Constructions principale, extensions et annexes accolées</b>	L'enveloppe maximale du bâtiment principal (annexes accolées et extensions comprises) est limitée à 160 m² d'emprise au sol. Les augmentations de l'emprise au sol ne devront pas compromettre l'activité agricole environnante.		
<b>Annexes isolées</b>	La surface totale des annexes isolées (hors piscine) ne devra pas excéder 60 m² d'emprise au sol, avec la surface de l'une des annexes limitée à 40 m². Le bassin de la piscine ne devra pas dépasser 40 m² d'emprise.		

#### ✓ Hauteur des constructions

##### Généralités et exceptions :

La **hauteur des constructions** est mesurée à partir du terrain **naturel**.

**Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :**

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

##### Les règles à appliquer :

##### *Règles à appliquer pour les constructions à destination agricole*

	Zone A	Zone Ap
<b>Les constructions agricoles</b>	Elles seront limitées à 12 m au faîtage	La hauteur des constructions est limitée à 3,5 m
<b>Cas particulier des silos</b>	Ils seront limités à 10 m	
<b>Cas particulier des tunnels</b>	Ils seront limités à 6 m	

## **Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :**

	Zone A	Zone Ap	Zone Ae
<b>Constructions principales</b>	La hauteur sera limitée au maximum de R+1+C (ou R+1 dans le cas de toiture plate).		
<b>Annexes accolées et extensions</b>	Elles seront limitées à celle de la construction principale à l'égout de toiture ou à l'acrotère, à l'égout de toiture ou à l'acrotère.		Les annexes accolées ou isolées sont interdites.
<b>Annexes isolées</b>	Elles seront limitées à 4,5 mètres au faîtage, et 4 m à l'acrotère.		

### **✓ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Généralités et exceptions :**

Les dispositions suivantes s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation générale.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent aux constructions comprises dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », dont l'implantation jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les règles de recul se calculent en prenant la distance entre la limite entre l'emprise publique/privée et le point de la construction (y compris débord de toiture et saillis en façade) situé le plus proche de cette limite.

Néanmoins :

- les débords de toiture avec une hauteur de 5 m minimum entre l'extrémité de la toiture et l'espace public, pourront surplomber l'espace public.
- Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

#### **Les règles à appliquer :**

### **Règles de recul à appliquer pour les constructions à destination agricole :**

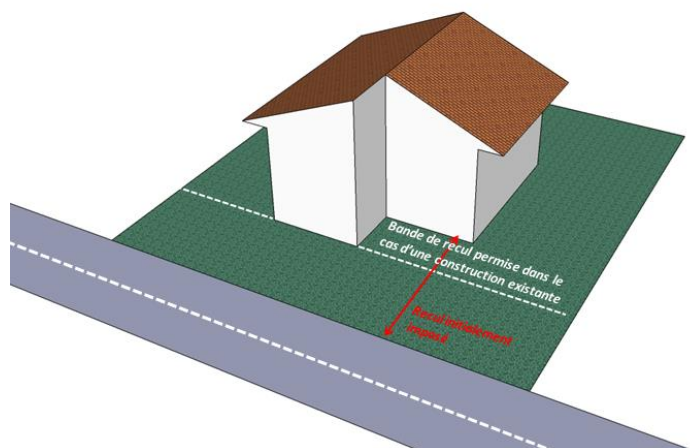
Les constructions devront être implantées à 5 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques, ainsi que des voies privées.

### **Règles de recul à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :**

	Zone A	Zone Ap	Zone Ae
<b>Recul des accès aux constructions</b>	Les accès automobiles (portails, portes de garages, ...) devront : - soit être aménagés de façon à permettre un stationnement longitudinal en dehors du domaine public tout en assurant des conditions de sécurité satisfaisantes - soit respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.		Les extensions, et annexes accolées ou isolées sont interdites.
<b>Le long des voies départementales</b>	Les constructions devront justifier d'un recul de 5 m minimum par rapport à la limite d'emprise publique.  L'extension dans le prolongement du bâtiment existant est toutefois possible si celui-ci est situé en deçà du recul fixé.		
<b>Le long des autres voies</b>	Le recul est libre		



**Illustration du cas d'une construction implantée en deçà du recul imposé**  
(Schéma indiqué à titre illustratif)



## ✓ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Généralités et exceptions :

Les règles suivantes s'appliquent en tout point de la façade, y compris les débords de toiture et les saillis en façade.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- aux annexes isolées inférieures à 12 m<sup>2</sup> (hors piscine), dont l'implantation est libre

### Les règles à appliquer :

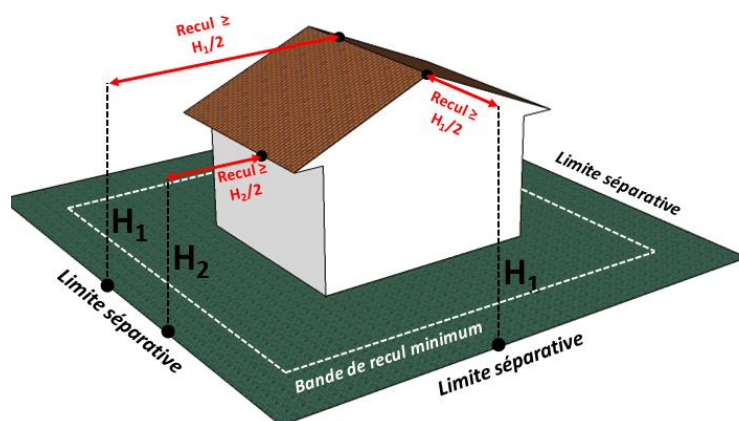
#### Règles de recul à appliquer pour les constructions à destination agricole

Dans le cas d'une limite séparative jouxtant une parcelle accueillant une habitation, les constructions agricoles devront s'implanter avec un recul (comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite séparative) au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 m.

#### Règles de recul à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

	Zone A	Zone Ap	Zone Ae
<b>Pour les constructions principales, extensions et annexes isolées (hors piscines) :</b>	Leur implantation s'effectuera : - soit en limite séparative - soit avec un recul (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative le plus proche) au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 m		Les extensions, et annexes accolées ou isolées sont interdites.
<b>Pour les piscines</b>	Leur implantation s'effectuera à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.		

**Illustration de la règle à appliquer en cas de recul par rapport à la limite séparative**  
(Schéma indiqué à titre illustratif)





✓ **Nombre et Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété**

**Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat**

	Zone A	Zone Ap	Zone Ae
<b>Nombre d'annexes maximum autorisées</b>	2 annexes isolées (hors piscine) sont autorisées au maximum par construction principale accueillant un ou plusieurs logements (dans le cas de logement jumelés ou constructions mitoyennes, il s'agira de 2 annexes isolées maximum par logement). Elles ne devront pas compromettre l'activité agricole environnante.		Les annexes accolées ou isolées sont interdites.
<b>Implantation par rapport à la construction principale</b>	Elles devront être implantées à 10 m maximum de la construction principale (à calculer entre leurs points les plus proches)		
<b>Rappel de l'emprise au sol maximale</b>	La surface totale des annexes isolées (hors piscine) ne devra pas excéder 60 m² d'emprise au sol, avec la surface de l'une des annexes limitée à 40 m².		

✓ **Disposition/agencement des volumes**

**Règles à appliquer pour les constructions à destination agricole :**

Les constructions agricoles doivent être implantées en harmonie avec les paysages et la topographie :

- Les volumes seront étudiés en fonction des courbes de niveaux, en privilégiant les implantations encastrées en cas de forte pente
- elles doivent être si possible adossées à un obstacle visuel plus important qu'eux-mêmes (butte de relief, lisière de forêt, ...)

**Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat**

Les volumes devront rechercher la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site.

Le faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande longueur par rapport à la base rectangulaire du bâtiment.

Il ne sera admis plus de 2 volumes discontinus au niveau du faîtage.

**1 - Règles à appliquer pour la réhabilitation du patrimoine ancien :**

L'évolution des bâtiments repérés par une étoile au plan de zonage, ou situés dans un périmètre repéré sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, est soumise aux dispositions de l'encadré ci-dessous intitulé « **Règles spécifiques concernant la réhabilitation de l'habitat traditionnel dauphinois** ».

*Se superpose aux zones du PLU, des éléments de paysage identifiés au zonage, au titre de l'article R151-41-3° impliquant des dispositions particulières*

---

**POUR LE PATRIMOINE BATI**

La modification des bâtiments repérés devra respecter les règles ci-dessus concernant la réhabilitation de l'habitat traditionnel dauphinois.

Leur démolition sera soumise au permis de démolir. En cas de reconstruction à l'identique, celle-ci devra se faire à l'identique de l'implantation, du gabarit.

---

## RÈGLES SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA RÉHABILITATION DE L'HABITAT TRADITIONNEL DAUPHINOIS

### ■ Volume du bâti :

- l'enveloppe globale du bâti (initiale, ou après extensions, aménagement, surélévation, ...) devra respecter un volume simple, de forme rectangulaire. En particulier sont interdits la réalisation des décrochés multiples
- le faîtage devra être positionné dans le sens de la plus grande longueur du bâti
- le faîtage principal devra être parallèle ou perpendiculaire à la voirie
- les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques seront à sauvegarder (enduits de recouvrement autorisés)



### ■ Façade :

- les enduits de façade sur les constructions disposant d'un pisé en bon état seront à éviter. Si néanmoins ils sont amenés à être réalisés, l'enduit devra être appliqué selon les règles et méthodes traditionnelles.
- les enduits de façade seront réalisés dans les tons pisé : du beige ocré au gris clair.
- les éléments traditionnels et/ou décoratifs de façade devront être conservés\* (chainage, escalier, balcon, roue, ...), sauf impératifs techniques
- les ouvertures sont autorisées en respectant un ordonnancement, dans le sens vertical
- les « décors de façades » tels que les parements en briques et autres éléments spécifiques dans les ouvertures (linteaux, encadrement pierre, ...) seront conservés\*, sauf impératifs techniques



Les volets battants, s'ils existent, devront être conservés. Les volets roulants sont autorisés à conditions d'être intégrés dans la baie ou fenêtre et sans saillie.

Les teintes non traditionnelles telles que le blanc et le gris anthracite sont à proscrire. Les isolations par l'extérieur sont limitées aux façades n'ayant pas d'éléments de décors de façades.



### ■ Toiture :

- les pentes de toit devront conserver le nombre de pans (y compris l'existence de croupe ou demi-croupe, ...), les faîtages existants, et l'inclinaison d'origine (y compris les toitures à coyaux).
  - les matériaux de couverture conserveront une uniformité et une tonalité rouge vieillis à marron nuancée (dans tous les cas, les couleurs rouges vives, noires et grises sont prosrites).
  - les couvertures (notamment celle de style « tuile écaille ») devront de préférence être réhabilitées dans les mêmes matériaux et les mêmes coloris
  - les éléments traditionnels de toiture devront être conservés\* (épis de faîtages, large avancées, consoles de soutien, ...) sauf impératifs techniques.
  - les ouvertures dans la toiture ne sont autorisées que dans le pan de celle-ci ; les ouvertures avec couverture, type outeaux, jacobines, chien-assis, sont interdites.
- Les panneaux solaires seront de préférence de couleur sombre et mate.



## ***2 - Règles à appliquer pour les autres constructions :***

Les constructions proposant une architecture étrangère à celle de la commune (type mas provençaux, chalet en rondins, ...) seront proscrites, de même que les containers maritimes.

### **✓ Règles liées aux façades des constructions**

#### ***Règles à appliquer pour les constructions à destination agricole :***

Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être enduits.

Pour la couleur des façades et des menuiseries, il s'agira de se reporter au nuancier disponible en mairie.

#### ***Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :***

##### ***Pour les constructions principales et ses extensions, et les annexes :***

Pour la couleur des façades et des menuiseries, il s'agira de se reporter au nuancier disponible en mairie.

Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être enduits.

L'aspect ondulé en façade est interdit, en dehors des bardages bois.

Les ouvertures de façades devront présenter une ordonnance entre elles.

##### ***Pour les annexes isolées inférieures à 12 m²***

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas. Néanmoins, dans un objectif d'intégration dans le paysage bâti de la commune, celle-ci ne seront :

- soit non visible depuis l'espace
- soit dissimulées derrière des plantations locales
- soit peintes dans une teinte neutre locale gris ou gris coloré.

### **✓ Règles liées à la toiture des constructions**

#### ***Règles à appliquer pour les constructions à destination agricole :***

Pour la couleur des toitures, il s'agira de se reporter au nuancier disponible en mairie.

Les toitures auront une pente de 20 % minimum.

#### ***Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :***

##### ***Pour les constructions principales :***

Les couvertures de toit (hors structure translucide) seront composées de tuiles de couleur rouge vieilli ou nuancée, sauf exception sur justificatif argumenté (plaques brutes ou peintes sont dans tous les cas interdites). De plus :

- En cas de toiture à pente, pour chaque volume de construction à faitage continu, elles devront être au choix :
  - à deux pans (avec ou sans croupe)
  - à quatre pans, avec arrête

Néanmoins, lorsque la construction principale dispose d'un volume en R+C ou de plain-pied, elle ne pourra pas disposer d'une toiture à 4 pans.

Les pentes de toit devront être de 50 % minimum en dehors :

- des coyaux qui peuvent être de pente inférieure.

- des extensions de la construction principale, qui pourront être d'une pente différente

Un débord de toiture de 0,5 m minimum est imposé en façade comme en pignon, en dehors des constructions contemporaines.

- En cas de toiture terrasse, celles ci devront être végétalisées. Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées dans la limite de 50 % des espaces couverts

***Pour les annexes isolées/accolées :***

Lorsque les annexes comporteront une toiture à 1 pan, elles devront obligatoirement être accolées à la construction principale, ou à un mur plus haut que l'annexe en question.

**✓ Règles liées aux performances énergétiques et environnementales des bâtiments**

**Isolation thermique :**

Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

## - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS -

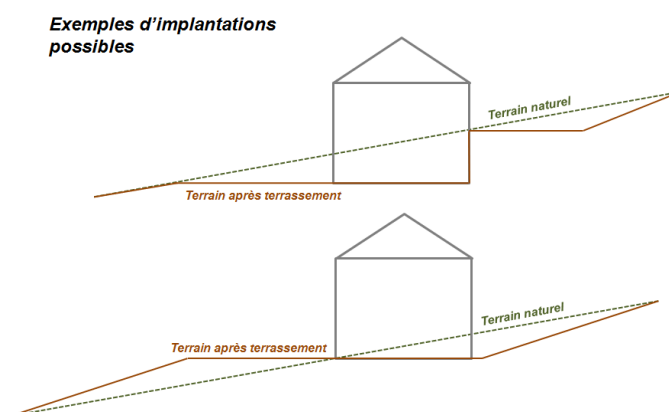
### ✓ Règles liées aux terrassements

De manière générale, les projets de construction seront conçus de manière à respecter le terrain naturel et limiter les mouvements de terre que ce soit pour la construction, ses abords et ses accès.

En cas de déclivité importante du terrain, les constructions doivent ainsi rechercher la meilleure adaptation à la pente en tenant compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

Les projets de construction devront présenter une architecture et une implantation adaptée à la pente et seront conçus de manière à trouver un équilibre entre déblais et remblais, sans apport extérieur de remblais et en considérant que les déblais issus de la création de sous-sol ne sont pas comptabilisés dans le volume de remblais.

#### **Exemple d'implantations préconisées** (Schéma indiqué à titre illustratif)



Dans le cas où la pente moyenne du tènement est inférieure à 20 %, la hauteur des déblais et/ou remblais sera limitée à 1 m de hauteur maximum.

Dans le cas où la pente moyenne du tènement est supérieure à 20 %, la hauteur des déblais remblais sera limitée au strict nécessaire.

La hauteur des déblais doit être liée à la construction (et non lié à ses abords).

Les murs de soutènement pourront être autorisés s'ils sont rendus techniquement nécessaires. Il devra être intégré au permis de construire. Dans ce cas :

- **ces murs de soutènement ou enrochements devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.** Ils devront être, soit enduits dans une teinte proche de celle de la pierre, soit être doublés par un parement d'aspect pierre soit être végétalisés.

De même, **les enrochements sont autorisés à condition d'être partiellement ou totalement végétalisés**

Pour les soutènements nécessaires aux piscines, leur hauteur est limitée à 1,5 m et ils devront respecter un recul de 3 m minimum par rapport aux limites d'emprises publiques et séparatives.

**Dans tous les cas, la hauteur des remblais ou murs de soutènement devra être nulle en limite de voirie publique et en limite séparative**

Enfin, l'implantation du bâtiment dans la pente doit être conçue de sorte à faciliter l'accès au garage et sous réserve d'une gestion satisfaisante de l'écoulement des eaux de pluie.

### ✓ Règles liées aux limites de propriété

#### **Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :**

En cas de matérialisation des limites de propriété, celles-ci pourront être constituées (et pouvant se cumuler) :

- de clôtures

- de haies végétales

### **Pour les clôtures (hors soutènement) :**

#### **Leur hauteur totale est limitée à 1,8 m**

Elles devront être composées de lames écartées, de grilles, grillages (ou autre système à clairevoie), perméables à la petite faune.

Tous les dispositifs totalement opaques sont proscrits.

**Les murs pleins maçonnés ainsi que les murs bahuts sont également interdits en clôture.**

### **Pour les haies :**

#### **Leur hauteur totale est limitée à 1,8 m.**

Les haies végétales monospécifiques (comme par exemple celles de lauriers et de thuyas) seront à éviter, au profit de végétaux variés et de préférence d'essences locales.

### **✓ Règles liées aux espaces verts, haies, boisements et zones d'intérêt écologique**

**Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement,** devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

### **Les plantations :**

**Les plantations** devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées et locales. Sont interdites les plantations d'espèces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique, bambous, ....) - voir liste dans le glossaire –

**Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille** devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers, ...).

*Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés au zonage, au titre des articles R151-43-4° impliquant des dispositions particulières :*

#### **POUR LES HAIES REPEREES**

- En dehors opérations justifiées par des motifs sanitaires ou de sécurité, toute intervention sur les haies repérées est interdite. En cas de coupes, les haies devront être reconstituées exclusivement sur le site afin de garantir la continuité paysagère et écologique, en utilisant des essences végétales locales similaires à celles composant l'élément recensé. Les espèces devront être diversifiées en évitant les plantations monospécifiques.

*Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés au zonage, au titre des articles L151-23-1° impliquant des dispositions particulières :*

#### **POUR LES SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR LA PRESERVATION, LE MAINTIEN, OU LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

##### **Seuls sont autorisés :**

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :

- ☐ qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,
- ☐ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site)
- ☐ que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques
- ☐ qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune



- toutes occupations ou utilisations du sol, nécessaires à la protection ou à la gestion des espaces agricoles et naturels, et visant à réduire les risques naturels, sous conditions qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune
  - les clôtures agricoles à condition qu'elles permettent une certaine perméabilité pour la faune
  - les travaux et installations spécifiques voués à favoriser la libre circulation de la faune
  - les équipements et aménagements à usage d'observation de la faune
  - l'éclairage public à condition de limiter les points lumineux et la puissance installée, et que les lampadaires n'émettent pas de flux lumineux vers le ciel
  - les exhaussements ou affouillements de sol à condition qu'ils soient directement liés à une opération de construction autorisée dans la zone
  - L'évolution des habitations existantes telles que permise dans les autres dispositions du règlement
- 

### **Mesures contre l'imperméabilisation des sols :**

*Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :*

- son revêtement est perméable
- sur une profondeur de 5 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales, géothermie)
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

**Un coefficient de pleine terre** de 50 % minimum par rapport à la taille de la parcelle est imposé.

## **- STATIONNEMENT -**

### **Le stationnement des véhicules :**

- doit correspondre aux besoins de l'opération envisagée
- doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques
- ne doit pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site

De plus :

*Se superpose aux zones du PLU, des bâtiments identifiés au zonage, au titre de l'article R151-35 impliquant des dispositions particulières :*

---

### **POUR LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS EXISTANTS**

- Sont imposés au minimum 2 emplacements par logements créés
  - Néanmoins les emplacements réalisés à l'extérieur du volume existant sont limités au nombre de 4, correspondant à 2 logements
-



## **SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENTS RESERVES (ZONE A)**

### **- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES -**

- ✓ **Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Caractéristique des voies :**

En cas de projet d'aménagement d'ensemble et de division parcellaire, l'objectif sera de mutualiser au maximum les accès aux constructions.

Le projet devra être desservi par des voies privées ou publiques :

- qui correspondent aux besoins de l'opération et à la destination des constructions envisagées
- qui permettent la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services (y compris les zones de retournement lorsqu'elles sont nécessaires)
- dont les accès ne présentent pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (à apprécier compte tenu du positionnement et de la configuration de l'accès ainsi de la nature et de l'intensité du trafic)

#### **Caractéristique des accès aux constructions :**

Les accès automobiles (portails, portes de garages, ...) devront :

- soit être aménagés de façon à permettre un stationnement longitudinal en dehors du domaine public
- soit respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

### **- DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

- ✓ **Conditions de desserte par les réseaux d'eau potable**

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- ✓ **Conditions de desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées**

Toute construction et installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau collectif, une filière d'assainissement non collectif conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur, devra être mise en place pour les constructions qui le nécessitent, après avis du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

- ✓ **Conditions de gestion des eaux pluviales**

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol, pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales :

- en évitant de modifier de manière inappropriée l'écoulement naturel des eaux sur la parcelle,
- en maintenant le maximum d'espaces végétalisés,
- en favorisant l'utilisation des matériaux drainant ou filtrant pour les aménagements de surface (accès, stationnement, terrasses, allées piétonnes) ou la mise en oeuvre de toitures végétalisées.

Le pétitionnaire ou maître d'ouvrage devra démontrer que les eaux de pluie collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) seront gérées « à la parcelle » de telle sorte que le nouvel aménagement ou construction ne vienne dégrader la situation actuelle.

L'ensemble des dispositions de gestion, d'infiltration ou de rétention s'appliquent pour la création de surfaces imperméables dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m².

**L'infiltration sera interdite dans les zones soumises aux zones soumises à des risques de glissement de terrain identifiés sur le plan de zonage n° 4.2.**

Sans risque naturel connu, l'infiltration si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements et constructions réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, terrasses, accès,...)

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées en totalité ou en partie (nature des sols, pente et risques naturels), elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation ou vers un exutoire, lorsqu'ils existent ; dans ce cas, le rejet est soumis à l'autorisation du propriétaire du fossé et de la collectivité.

Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite naturel du tènement avant aménagement (y compris le bassin versant amont collecté).

Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltrant ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, odeurs, stagnation d'eau).

Dans la mesure du possible, il sera mis en place des installations permettant la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement) et/ou à des fins d'arrosage.

Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écroulement des eaux pluviales.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Les fossés et autres écoulements devront être entretenus et ne pas être couverts, hormis sur une largeur maximale de 3 m permettant l'accès d'un véhicule. Dans ce dernier cas, le couvrement devra être conçu de manière à maintenir le ruissellement naturel des eaux.

Tout rejet (cours, parking piscine) sur les voiries est interdit.

#### ✓ **Conditions de desserte par les réseaux d'électricité**

Sauf en cas d'impossibilité technique, le réseau électrique est réalisé en souterrain.

#### ✓ **Conditions de desserte par les réseaux de communication électronique**

**Lorsque les réseaux existent**, les constructions qui choisiront de s'y raccorder, le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

**Dans le cas contraire**, toute nouvelle construction principale qui le nécessitera, devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.

## TITRE V

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

*On distingue au sein des zones naturelles les sous secteurs suivants :*

<b>Zone N</b>	Les zones N correspondent aux secteurs à vocation naturelle et forestière
<b>Zone Ne</b>	Les zones Ne correspondent aux secteurs à vocation naturelle et forestière identifiés comme ayant un intérêt écologique
<b>Zone Nst</b>	Les zones Nst correspondent aux secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées : <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Nst1</b> : Zone existante de camping</li><li>- <b>Nst2</b> : Zone d'équipement public (terrain de sport et espaces annexes)</li></ul>

## SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE N)

### - GESTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES -

#### ✓ Gestion de l'Occupations du sol

#### Les destinations et sous destinations interdites :

En dehors de celles indiquées dans le tableau ci-dessous, toutes les destinations et sous destinations sont interdites.

#### Destinations et sous destinations uniquement autorisées :

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous destinations uniquement autorisées.

Les « blancs » dans le tableau indiquent ainsi que toutes les constructions et installations de la destination (ou de la sous destination) sont interdites au sein du sous secteur de la zone naturelle.

Destination	Sous - Destination	Zone N (sans indice)	Zone Nst1	Zone Nst2	Zone Ne
		Zone Naturelle	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées - <b>Campings</b>	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées - <b>Equipements sportifs</b>	Zone naturelle à caractère écologique
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations forestières				
Habitat	Habitat	Habitations existantes			Habitations existantes
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier et touristique		- les constructions et aménagements en lien avec la vocation de camping de ces secteurs		
Equipements d'intérêt collectifs et services publics Equipements d'intérêt collectif et services publics	Equipements sportifs / Autres équipements recevant du publics			- L'aménagement d'aires de loisirs publiques ainsi que les équipements et installations nécessaires a leur fonctionnement ; - Les aires de stationnement ouvertes au public.	
	- Les constructions et installations <u>nécessaires</u> à des équipements collectifs, dès lors : ➤ qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site)				

## **Usages, affectations des sols et types d'activités interdits :**

En dehors de ceux indiqués ci-dessous, tous les usages, affectations des sols et types d'activités sont interdits.

## **Usages, affectations des sols et types d'activités uniquement autorisés :**

- Les travaux de restauration écologique
- Les travaux et ouvrages techniques de nature à se préserver des risques naturels et des risques d'incendie
- Les affouillements et exhaussements de sol uniquement liés aux destinations, sous destinations, usages, affectations des sols ou types d'activités autorisés par sous secteurs

De plus :

En Zone Ne
L'usage du sol ne devra en aucun cas engendrer d'imperméabilisation du sol en totalité ou en partie, de création de déblais/remblais, de dépôt ou d'extraction de matériaux quelconques qu'en soient l'épaisseur et la superficie.

## **✓ Gestion des risques naturels**

*Se superpose aux zones du PLU, des bâtiments identifiés au zonage, au titre de l'article R151-35 impliquant des dispositions particulières :*

### **POUR LES SECTEURS CONCERNES PAR DES RISQUES NATURELS**

Certains secteurs des zones naturelles (N) sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur doit prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver. On distingue ainsi au sein des zones N :

#### **Les zones « bleues » constructibles sous réserves de prescriptions spéciales, avec :**

- Bg2 : glissement de terrain
- Bv1 : ruissèlement sur versant
- Bi'1 : zones marécageuses
- Bi'2 : inondation en pied de versant

#### **Les zones « rouges », inconstructibles en dehors d'occupations et d'utilisations du sol spécifiques, avec :**

- RG : glissement de terrain
- RI : inondation de plaine
- RI' : inondation en pied de versant
- RM : zones marécageuses
- RV : ruissèlement sur versant
- RT : crues des torrents et des ruisseaux torrentiels

*Ces zones font référence à des types de prescriptions différentes en fonction des différents aléas. Il y a lieu de se reporter :*

- au document graphique (pièce N°4.1 du PLU), où une trame en surcharge du zonage indique leur présence.
- A l'article 4 des dispositions générales pour les prescriptions liées à la nature de chaque risque

## ✓ Gestion des secteurs situés dans les périmètres de corridors écologiques

*Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés au zonage, au titre des articles L151-23-1° impliquant des dispositions particulières :*

### **POUR LES SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR LA PRESERVATION, LE MAINTIEN, OU LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

#### **Seuls sont autorisés :**

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :

☐ qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,

☐ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site)

☐ que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques

☐ qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune

- toutes occupations ou utilisations du sol, nécessaires à la protection ou à la gestion des espaces agricoles et naturels, et visant à réduire les risques naturels, sous conditions qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune

- les travaux et installations spécifiques voués à favoriser la libre circulation de la faune

- les équipements et aménagements à usage d'observation de la faune

- l'éclairage public à condition de limiter les points lumineux et la puissance installée, et que les lampadaires n'émettent pas de flux lumineux vers le ciel

- les exhaussements ou affouillements de sol à condition qu'ils soient directement liés à une opération de construction autorisée dans la zone

## ✓ Gestion des secteurs situés dans les périmètres de protection de captage

*Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés au zonage, au titre des articles R151-34-1° impliquant des dispositions particulières :*

### **POUR LES ZONES DE PROTECTION DE CAPTAGE DE L'EAU**

Il s'agira de se reporter aux Servitudes d'Utilité Publiques insérées en annexes du PLU

## ✓ Obligation en matière de démolition et de reconstruction

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments :

- est autorisée si le sinistre n'est pas lié à un risque naturel impactant la zone

- pourra s'effectuer à l'identique de l'implantation de la construction préexistante

La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, s'effectuera à l'identique de l'implantation de la construction préexistante sous réserve de prescriptions particulières, notamment en matière de sécurité.

*Se superpose aux zones du PLU, des éléments de paysage identifiés au zonage, au titre de l'article R151-41-3° impliquant des dispositions particulières :*

### **POUR LE PATRIMOINE BATI**

Leur démolition est soumise à permis de démolir. En cas de reconstruction à l'identique, celle-ci devra se faire à l'identique de l'implantation, du gabarit.

## SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE N)

### - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS -

#### ✓ Emprise au sol des constructions

##### Généralités et exceptions :

Le coefficient d'emprise au sol est le résultat du rapport entre l'emprise au sol cumulée des constructions sur le terrain (constructions principales, annexes, piscines, ...) et la taille du tènement concerné, et qui est situé en zones N et ses sous-secteurs.

Les règles d'emprise au sol et de coefficient d'emprise au sol se cumulent.

##### Les règles à appliquer :

##### *Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :*

Dans les zones N, **et Ne** toute nouvelle construction est interdite. Les constructions existantes ne pourront pas faire l'objet de d'extension de leur emprise au sol. Les annexes accolées ou isolées sont interdites. Les piscines sont interdites.

Cette règle s'applique aux deux secteurs comprenant des constructions au bord du lac de Paladru, Nord de la RD 90, à la parcelle 734 «les amis de la Verronnière» et à l'ensemble de constructions formant le château de Montferrat.

##### *Règles à appliquer pour les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées*

Zone Nst1	Zone Nst2
Les volumes existants cadastrés au plan de zonage pourront évoluer dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU. Une seule construction de 60 m <sup>2</sup> au sol est autorisée dans chaque zone.	Seule est autorisée une extension du bâtiment existant, d'un volume maximal de 50 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU

#### ✓ Hauteur des constructions

##### Généralités et exceptions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

## Les règles à appliquer :

### ***Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :***

Les constructions existantes ne pourront pas faire l'objet de surélévation. La hauteur de la construction doit rester à l'identique, avec une possibilité de 0,5 m pour la réfection et isolation de toiture.

### ***Règles à appliquer pour les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées***

Zone Nst1	Zone Nst2
La hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout de toiture.	La hauteur de l'extension autorisée est limitée à celle de la construction existante (+0,5 m possible en cas de réfection et isolation de toiture).

## **✓ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### Généralités et exceptions :

Les dispositions suivantes s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation générale.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent aux constructions comprises dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », dont l'implantation jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les règles de recul se calculent en prenant la distance entre la limite entre l'emprise publique/privée et le point de la construction (y compris débord de toiture et saillis en façade) situé le plus proche de cette limite.

Néanmoins :

- les débords de toiture avec une hauteur de 5 m minimum entre l'extrémité de la toiture et l'espace public, pourront surplomber l'espace public.
- Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

## Les règles à appliquer :

### ***Règles de recul à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :***

	Zones N et Ne
<b><i>Recul des accès aux constructions</i></b>	Les accès automobiles (portails, portes de garages, ...) devront : <ul style="list-style-type: none"><li>- soit être aménagés de façon à permettre un stationnement longitudinal en dehors du domaine public tout en assurant des conditions de sécurité satisfaisantes</li><li>- soit respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.</li></ul>
<b><i>Le long des autres voies</i></b>	Le recul est libre



### ***Règles à appliquer pour les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées***

Zone Nst1	Zone Nst2
Le recul des constructions non démontables autorisées sur la zone sera de 5 m minimum.	Il n'y a pas de règle de recul fixée, celui-ci étant induit par les possibilités d'extension restreinte autorisée par rapport au bâtiment existant.

#### **✓ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Généralités et exceptions :**

Les règles suivantes s'appliquent en tout point de la façade, y compris les débords de toiture et les saillis en façade.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### **Les règles à appliquer :**

### ***Règles à appliquer pour les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées***

Zone Nst1	Zone Nst2
Il n'y a pas de règle de recul fixée.	Il n'y a pas de règle de recul fixée, celui-ci étant induit par les possibilités d'extension restreinte autorisée par rapport au bâtiment existant.

#### **✓ Nombre et Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété**

### ***Règles à appliquer pour les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées***

Zone Nst1	Zone Nst2
Les nouvelles constructions non démontables sont autorisées au nombre de 3 maximum  La distance entre les bâtiments au sein de la zone sera de 5 m les uns des autres	Non réglementé

#### **✓ Disposition/agencement des volumes**

### ***Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat***

Les volumes devront rechercher la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site.

Le faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande longueur par rapport à la base rectangulaire du bâtiment.

Il ne sera admis plus de 2 volumes discontinus au niveau du faîtage.

**1 - Règles à appliquer pour la réhabilitation du patrimoine ancien :**

L'évolution des bâtiments repérés par une étoile au plan de zonage, ou situés dans un périmètre repéré sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, est soumise aux dispositions de l'encadré ci-dessous intitulé « **Règles spécifiques concernant la réhabilitation de l'habitat traditionnel dauphinois** ».

*Se superpose aux zones du PLU, des éléments de paysage identifiés au zonage, au titre de l'article R151-41-3° impliquant des dispositions particulières*

**POUR LE PATRIMOINE BATI**

La modification des bâtiments repérés devra respecter les règles ci-dessus concernant la réhabilitation de l'habitat traditionnel dauphinois.

Leur démolition sera soumise au permis de démolir. En cas de reconstruction à l'identique, celle-ci devra se faire à l'identique de l'implantation, du gabarit.

## RÈGLES SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA RÉHABILITATION DE L'HABITAT TRADITIONNEL DAUPHINOIS

### ■ Volume du bâti :

- l'enveloppe globale du bâti (initiale, ou après extensions, aménagement, surélévation, ...) devra respecter un volume simple, de forme rectangulaire. En particulier sont interdits la réalisation des décrochés multiples
- le faîtage devra être positionné dans le sens de la plus grande longueur du bâti
- le faîtage principal devra être parallèle ou perpendiculaire à la voirie
- les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques seront à sauvegarder (enduits de recouvrement autorisés)



### ■ Façade :

- les enduits de façade sur les constructions disposant d'un pisé en bon état seront à éviter. Si néanmoins ils sont amenés à être réalisés, l'enduit devra être appliqué selon les règles et méthodes traditionnelles.
- les enduits de façade seront réalisés dans les tons pisé : du beige ocré au gris clair.
- les éléments traditionnels et/ou décoratifs de façade devront être conservés\* (chainage, escalier, balcon, roue, ...), sauf impératifs techniques
- les ouvertures sont autorisées en respectant un ordonnancement, dans le sens vertical
- les « décors de façades » tels que les parements en briques et autres éléments spécifiques dans les ouvertures (linteaux, encadrement pierre, ...) seront conservés\*, sauf impératifs techniques



Les volets battants, s'ils existent, devront être conservés. Les volets roulants sont autorisés à conditions d'être intégrés dans la baie ou fenêtre et sans saillie.

Les teintes non traditionnelles telles que le blanc et le gris anthracite sont à proscrire. Les isolations par l'extérieur sont limitées aux façades n'ayant pas d'éléments de décors de façades.



### ■ Toiture :

- les pentes de toit devront conserver le nombre de pans (y compris l'existence de croupe ou demi-croupe, ...), les faîtages existants, et l'inclinaison d'origine (y compris les toitures à coyaux).
  - les matériaux de couverture conserveront une uniformité et une tonalité rouge vieillis à marron nuancée (dans tous les cas, les couleurs rouges vives, noires et grises sont prosrites).
  - les couvertures (notamment celle de style « tuile écaille ») devront de préférence être réhabilitées dans les mêmes matériaux et les mêmes coloris
  - les éléments traditionnels de toiture devront être conservés\* (épis de faîtages, large avancées, consoles de soutien, ...) sauf impératifs techniques.
  - les ouvertures dans la toiture ne sont autorisées que dans le pan de celle-ci ; les ouvertures avec couverture, type outeaux, jacobines, chien-assis, sont interdites.
- Les panneaux solaires seront de préférence de couleur sombre et mate.



## 2 - Règles à appliquer pour les autres constructions :

Les constructions proposant une architecture étrangère à celle de la commune (type mas provençaux, chalet en rondins, ...) seront proscrites, de même que les containers maritimes.

### ✓ Règles liées aux façades des constructions

#### *Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :*

##### **Pour les constructions principales et ses extensions, et les annexes :**

Pour la couleur des façades et des menuiseries, il s'agira de se reporter au nuancier disponible en mairie.

Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être enduits.

L'aspect ondulé en façade est interdit, en dehors des bardages bois.

Les ouvertures de façades devront présenter une ordonnance entre elles.

##### **Pour les annexes isolées inférieures à 12 m²**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas. Néanmoins, dans un objectif d'intégration dans le paysage bâti de la commune, celle ne seront :

- soit non visible depuis l'espace
- soit dissimulées derrière des plantations locales
- soit peintes dans une teinte neutre locale gris ou gris coloré.

### ✓ Règles liées à la toiture des constructions

#### *Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :*

##### **Pour les constructions principales :**

Les couvertures de toit pourront être restaurées. Hors structure translucide, elles seront composées de tuiles de couleur rouge vieilli ou nuancée, sauf exception sur justificatif argumenté (plaques brutes ou peintes sont dans tous les cas interdites).

En cas de toiture terrasse, celles ci devront être végétalisées.

#### *Règles à appliquer pour les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées*

Zone Nst1	Zone Nst2
En cas de toiture à pente, elles seront au minimum de 20 %	Non réglementé
Les toitures terrasses devront être végétalisées.	

### ✓ Règles liées aux performances énergétiques et environnementales des bâtiments

#### **Isolation thermique :**

Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

## - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS -

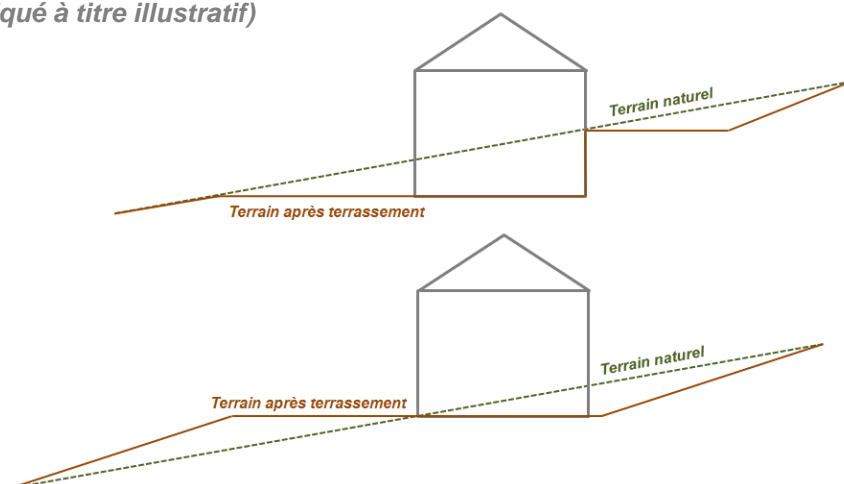
### ✓ Règles liées aux terrassements

De manière générale, il faut respecter la topographie du terrain naturel afin d'inciter les maîtres d'oeuvre à concevoir leur projet en fonction du terrain et non à torturer le terrain en fonction du projet retenu. Les constructions doivent ainsi rechercher la meilleure adaptation à la pente en tenant compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

En particulier, les projets de d'extension ou d'annexe, s'ils sont autorisés, seront conçus de manière :

- à éviter les murs de soutènement
- à favoriser leur implantation encastrée dans la pente, tout en veillant à respecter au minimum un équilibre entre les déblais et remblais réalisés par rapport au terrain naturel, sans apport extérieur de remblais (les déblais issus de la création de sous-sol ne seront pas comptabilisés dans le volume de remblais).

#### **Exemple d'implantations préconisées** (Schéma indiqué à titre illustratif)



### ✓ Règles liées aux limites de propriété

#### **Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :**

En cas de matérialisation des limites de propriété, celles-ci pourront être constituées (et pouvant se cumuler) :

- de clôtures
- de haies végétales

#### **Pour les clôtures (hors soutènement) :**

**Leur hauteur totale est limitée à 1,8 m**

Elles devront être composées de lames écartées, de grilles, grillages (ou autre système à clairevoie), perméables à la petite faune.

Tous les dispositifs totalement opaques sont proscrits.

**Les murs pleins maçonnés ainsi que les murs bahuts sont également interdits en clôture.**

#### **Pour les haies :**

**Leur hauteur totale est limitée à 1,8 m.**

Les haies végétales monospécifiques (comme par exemple celles de lauriers et de thuyas) seront à éviter, au profit de végétaux variés et de préférence d'essences locales.

## ✓ Règles liées aux espaces verts, haies, boisements et zones d'intérêt écologique

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

### Les plantations :

**Les plantations** devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées et locales. Sont interdites les plantations d'espèces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique, bambous, ....) - voir liste dans le glossaire –

**Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille** devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers, ...).

*Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés au zonage, au titre des articles L151-23-1° impliquant des dispositions particulières :*

### **POUR LES SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR LA PRESERVATION, LE MAINTIEN, OU LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

#### **Seuls sont autorisés :**

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :
  - ☐ qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,
  - ☐ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site)
  - ☐ que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques
  - ☐ qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune
- toutes occupations ou utilisations du sol, nécessaires à la protection ou à la gestion des espaces agricoles et naturels, et visant à réduire les risques naturels, sous conditions qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune
- les travaux et installations spécifiques voués à favoriser la libre circulation de la faune
- les équipements et aménagements à usage d'observation de la faune
- l'éclairage public à condition de limiter les points lumineux et la puissance installée, et que les lampadaires n'émettent pas de flux lumineux vers le ciel
- les exhaussements ou affouillements de sol à condition qu'ils soient directement liés à une opération de construction autorisée dans la zone

### **Mesures contre l'imperméabilisation des sols :**

*Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :*

- son revêtement est perméable
- sur une profondeur de 5 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales, géothermie)
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

### ***Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :***

Un coefficient de pleine terre de 50 % minimum par rapport à la taille de la parcelle est imposé.

### ***Règles à appliquer pour les zones Nst***

Zone Nst1	Zone Nst2
En dehors des constructions et leurs extensions autorisées, et des constructions démontables pouvant être installées sur le site, l'imperméabilisation des sols est interdite.	Non réglementé

### **- STATIONNEMENT -**

#### **Le stationnement des véhicules :**

- doit correspondre aux besoins de l'opération envisagée
- doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques
- ne doit pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site



## **SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENTS RESERVES (ZONE N)**

### **- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES -**

- ✓ **Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Caractéristique des voies :**

En cas de projet d'aménagement d'ensemble et de division parcellaire, l'objectif sera de mutualiser au maximum les accès aux constructions.

Le projet devra être desservi par des voies privées ou publiques :

- qui correspondent aux besoins de l'opération et à la destination des constructions envisagées
- qui permettent la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services (y compris les zones de retournement lorsqu'elles sont nécessaires)
- dont les accès ne présentent pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (à apprécier compte tenu du positionnement et de la configuration de l'accès ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic)

#### **Caractéristique des accès aux constructions :**

Les accès automobiles (portails, portes de garages, ...) devront :

- soit être aménagés de façon à permettre un stationnement longitudinal en dehors du domaine public
- soit respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

### **- DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

- ✓ **Conditions de desserte par les réseaux d'eau potable**

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- ✓ **Conditions de desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées**

Toute construction et installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, une filière d'assainissement non collectif conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur, devra être mise en place pour les constructions qui le nécessitent, après avis du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

- ✓ **Conditions de gestion des eaux pluviales**

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol, pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales :

- en évitant de modifier de manière inappropriée l'écoulement naturel des eaux sur la parcelle,
- en maintenant le maximum d'espaces végétalisés,
- en favorisant l'utilisation des matériaux drainant ou filtrant pour les aménagements de surface (accès, stationnement, terrasses, allées piétonnes) ou la mise en oeuvre de toitures végétalisées.

Le pétitionnaire ou maître d'ouvrage devra démontrer que les eaux de pluie collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) seront gérées « à la parcelle » de telle sorte que le nouvel aménagement ou construction ne vienne dégrader la situation actuelle.

L'ensemble des dispositions de gestion, d'infiltration ou de rétention s'appliquent pour la création de surfaces imperméables dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m².



L'infiltration sera interdite dans les zones soumises à des risques de glissement de terrain identifiés sur le plan de zonage n° 4.2.

Sans risque naturel connu, l'infiltration si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements et constructions réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, terrasses, accès,...)

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées en totalité ou en partie (nature des sols, pente et risques naturels), elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation ou vers un exutoire, lorsqu'ils existent ; dans ce cas, le rejet est soumis à l'autorisation du propriétaire du fossé et de la collectivité.

Le débit de fuite régulé devra être le même que le débit de fuite naturel du tènement avant aménagement (y compris le bassin versant amont collecté).

Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltrant ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, odeurs, stagnation d'eau).

Dans la mesure du possible, il sera mis en place des installations permettant la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement) et/ou à des fins d'arrosage.

Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écroulement des eaux pluviales.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Les fossés et autres écoulements devront être entretenus et ne pas être couverts, hormis sur une largeur maximale de 3 m permettant l'accès d'un véhicule. Dans ce dernier cas, le couvrement devra être conçu de manière à maintenir le ruissellement naturel des eaux.

Tout rejet (cours, parking piscine) sur les voiries est interdit.

### ✓ Conditions de desserte par les réseaux d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique, le réseau électrique est réalisé en souterrain.

### ✓ Conditions de desserte par les réseaux de communication électronique

**Lorsque les réseaux existent**, les constructions qui choisiront de s'y raccorder, le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

**Dans le cas contraire**, toute nouvelle construction principale qui le nécessitera, devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.