

Département de l'Isère

Commune de Le Versoud

Règlement écrit

Pièce n°5

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal arrêtant le P.L.U.

En date du 11 juillet 2019

Le Maire

Maîtrise d'œuvre :

-cabinet Emmanuel ROGER

-Zeppelin Architectes

-la SEPT

-Acer Campestre

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	40
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 1. - Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel	41
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	56
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 1. - Dispositions applicables à la zone UA Avec les secteurs UA1 et UA2	60
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 2. - Dispositions applicables à la zone UB Avec les secteurs UB1, UB2, UB3 et UB4	73
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 3. - Dispositions applicables à la zone UC	85
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 4. - Dispositions applicables à la zone UE	97
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 5. - Dispositions applicables à la zone UI Avec les secteurs UI1, UI2, UI3, UI4 et UI5	102
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	109
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 1. - Dispositions applicables à la zone AU	110
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	115
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 1. - Dispositions applicables à la zone A Avec les secteurs Aa et Ap	114
TITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	123
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 1. - Dispositions applicables à la zone N Avec les secteurs Na et Nb	124
TITRE 7 - ANNEXES	132

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R151.9 à R. 151.53 du Code de l'Urbanisme.

Le présent titre I est composé de deux parties :

➔ *Le sous-titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire*

➔ *Le sous-titre II, relatif aux définitions de base*

➔ *Le sous-titre III, relatif aux dispositions concernant les risques naturels.*

SOUS-TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

Article 1 – Champ d'application territorial du plan.

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **LE VERSOUD**.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Il délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Il ne s'applique au sein des zones reportées au plan de zonage sous l'indice « UOAP1 » et « UOAP2 », délimitées au titre de l'article R151-8 du code de l'urbanisme et dont les dispositions d'aménagement et d'équipement sont régies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publiques mentionnées à l'annexe du Plan Local d'Urbanisme.
- Les articles R111.2, R111.4, R111.26, R111.27 et L111-11 du Code de l'Urbanisme.
- La compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme conformément aux dispositions des articles L442-9 à L442-14 du code de l'urbanisme.
- Le principe de réciprocité au titre de l'article L111-3 du code rural.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, dans les conditions définies à l'article L111-16 du code de l'urbanisme.
- Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre, révisé par arrêté préfectoral n°2011-322-0005 en date du 18 novembre 2011 et modifié par arrêté n°2014104-0031 du 14 avril 2014 portant modification du classement sonore des voies ferrées du département de l'Isère, concerne les voies suivantes : autoroute A41, RD523, voie ferrée ligne n°909000.
- Le Plan d'Exposition au Bruit, annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Article 3 – La division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé, en zones délimitées par un tiret, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Zones U dites zones urbaines déjà urbanisées. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une

capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Peuvent éventuellement être localisés à l'intérieur de ces zones des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme.

Les dispositions du règlement ne s'appliquent pas au sein de la zone reportée au plan de zonage sous l'indice « UOAP », délimitée au titre de l'article R151-8 du code de l'urbanisme et dont les dispositions d'aménagement et d'équipement sont régies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Zones à urbaniser

Zones AU dites zones à urbaniser. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

Zones agricoles

Zones A dites zones agricoles. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zones naturelles et forestières

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

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le Plan comporte aussi :

Les prescriptions graphiques particulières délimitées au règlement graphique (plan de zonage) du PLU s'appliquent :

- les emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.
- Les servitudes de mixité sociale dans lesquelles un pourcentage d'un programme est affecté à des catégories de logements dans un objectif de mixité sociale.
- Les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.
- La marge de recul à respecter le long de certaines infrastructures routières.
- Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les secteurs soumis à des prescriptions d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation à construire aux abords d'infrastructures.
- Les zones d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales mentionnées à l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales.
- Les servitudes de risques liées au gazoduc et au pipeline.
- Les secteurs où existent des contraintes liées aux risques naturels résultant de l'affichage des risques naturels par :
 - le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), le règlement de ce document joint en annexe « servitudes d'utilité publique » du PLU fixant les règles à respecter.
 - Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Isère amont, le règlement de ce document joint en annexe « servitudes d'utilité publique » du PLU fixant les règles à respecter.
 - Le zonage des risques de crue rapide des rivières au règlement graphique du PLU (plan de zonage) résultant de l'étude hydraulique d'inondation par la chantourne de Lancey ainsi que du risque de rupture des digues.

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

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 L152-3 du code de l'Urbanisme).

Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-12-d du code de l'urbanisme.

- En dehors des cas prévus par l'article R421-28 du code de l'urbanisme, le permis de démolir s'applique dans les conditions définies à l'article R421-27 du code de l'urbanisme.

- Dans les espaces boisés classés :

- . les demandes de défrichement sont irrecevables,
 - . les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation exceptés pour les bois énumérés à l'article L 342-1 du code Forestier.
 - Dans les zones archéologiques, les autorisations de construire sont soumises à l'avis du Directeur Régional des Affaires Culturelles qui pourra édicter des prescriptions spéciales pour la conservation ou la préservation d'un site.

SOUS-TITRE II – DEFINITIONS DE BASE

Affouillement - Exhaussement des sols :

Article R421-23 du code de l'urbanisme : A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés sont soumis à déclaration préalable.

Article R421-19 du code de l'urbanisme : A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares sont soumis à permis d'aménager

Article R421-20 du code de l'urbanisme : Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, les abords des monuments historiques, les sites classés ou en instance de classement et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelque soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le P.L.U. ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (articles L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle ne peut pas être accolée à la construction principale, ni disposer d'accès direct depuis cette dernière.

Il peut s'agir par exemple de garages, de locaux vélos, de points de présentation des déchets, d'abris de jardin, de piscines.

Bande de constructibilité principale

La bande de constructibilité principale est mesurée perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques. La profondeur de la bande de constructibilité principale est fixée par le règlement de zone constituant la partie II du règlement.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Coefficient de biotope

Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (appelées surfaces écoaménageables) sur la parcelle et la surface totale de la parcelle.

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa « valeur écologique ».

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces écoaménageables}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Coefficient valeur écologique par m ² de sorte de surface	Coefficient valeur écologique par m ²	Description des sortes de surface
Surfaces imperméables	0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
Surfaces semi-ouvertes	0,5	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
Espaces verts sur dalle	Epaisseur supérieure ou égale à 50 cm : 0,7 Epaisseur supérieure ou égale à 20 cm et inférieure à 50 cm : 0,5	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
Planter la toiture	0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive
Espaces de pleine terre	1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune

Exemple de calcul pour un CBS fixé à 0,3 et un terrain de 1000 m². Plusieurs options possibles :

Option a : 300 m² de pleine terre : $(300 \times 1)/1000 = 0,3$

Option b : 300 m² d'espaces verts sur dalle avec épaisseur supérieure à 50 cm + 180 m² de surfaces semi-ouvertes : $(300 \times 0,7 + 180 \times 0,5)/1000 = 0,3$

Option c : 230 m² de pleine terre + 100 m² de toiture plantée = $(230 \times 1 + 100 \times 0,7)/1000 = 0,3$

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

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

Contigu

Des constructions sont contiguës lorsque leurs façades sont directement en contact. Des constructions seulement reliées par un élément architectural, tel qu'un portique, un porche, un escalier ou un auvent, ne constituent pas des constructions contiguës.

Calcul de la distance entre deux constructions sur un même terrain

La distance entre deux constructions non contiguës correspond à l'espace qui les sépare. Cette distance inclut l'isolation des bâtiments.

Cette distance est mesurée entre tous points des deux constructions.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface d'emprise au sol de la construction (voir définition de l'emprise au sol de la construction) par la surface du terrain d'assiette.

Constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles (L311-1 du code rural et de la pêche maritime)

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Emplacement Réservé

-Article L 151-41 du code de l'Urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

-Article L 152-2 du code de l'Urbanisme : Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains

concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Emprise au Sol

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale sur un plan horizontal du volume de cette construction, tous débords et surplombs inclus.

Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, ...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions ;
- les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) ;
- dès lors qu'ils n'entrent pas dans les exclusions définies précédemment : les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex : balcons, orielles, coursives, ...), ainsi que les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;
- les rampes d'accès aux constructions ;
- les bassins de piscine ;
- les bassins de rétention maçonnés.

Par ailleurs, les terrasses sont constitutives d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme, dès lors qu'elles ne sont pas de plain-pied par rapport au terrain une fois les travaux achevés. Une terrasse est considérée de plain-pied si aucun élément ne dépasse du niveau du sol. Il est alors impossible d'en réaliser une projection verticale et par conséquent de déterminer une emprise au sol.

Certaines terrasses qui ne sont certes pas de plain-pied sont néanmoins considérées comme non constitutives d'emprise au sol, dans la mesure où elles ne présentent pas d'élévation significative par rapport au sol (inférieures à 20 centimètres de hauteur) et sont dépourvues de fondations profondes (ex : pieux, autres fondations équivalentes à celles nécessaires pour supporter une construction ...).

Remarque :

La définition donnée ci-dessus correspond à celle donnée à l'article R420-1 du code de l'urbanisme, complétée par :

- la précision que la projection verticale est faite sur un plan horizontal ;
- l'exclusion des balcons et de certains auvents.

Epannelage

L'épannelage désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain. Le « plan d'épannelage » est le document d'urbanisme définissant l'enveloppe des volumes susceptibles d'être construits.

Extension

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

Façade

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

Façade exposée à un aléa naturel

De manière générale, si un doute est présent, la façade est à considérer comme étant exposée.

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

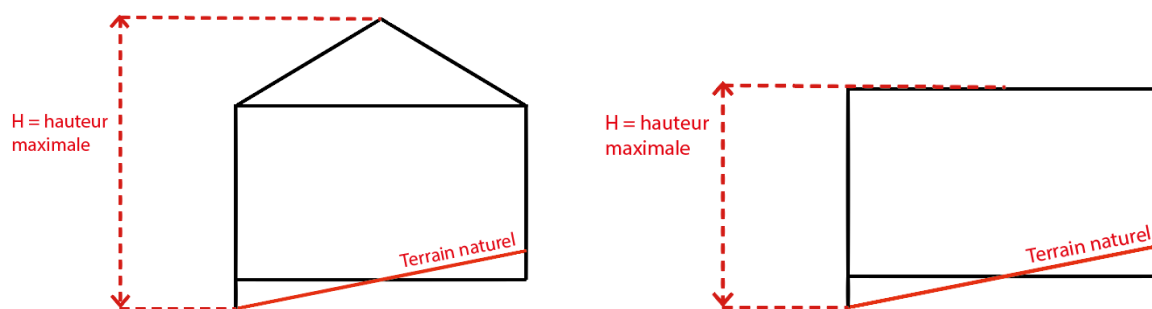
Gabarit

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

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou à la dalle supérieure, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues de la hauteur.

Le calcul de la hauteur s'effectue de la manière suivante : la hauteur d'une construction est la distance comptée en projection verticale du point le plus aval de la construction sur le terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de cette construction.



Schémas à valeur illustrative

Dans le cas d'une construction présentant plusieurs volumes étagés dans la pente, la hauteur se mesure pour chaque volume.

Limite d'emprise des voies et emprises publiques

La limite d'emprise voies et emprises publiques est constituée par la limite séparant :

- d'une part, les emprises publiques et les voies privées définies ci-dessous ;
- d'autre part, la propriété riveraine de ces voies.

Les emprises publiques et les voies sont exclusivement constituées des emprises et voies existantes ou à créer, permettant notamment la desserte des constructions, usages des sols, natures d'activités et des opérations d'aménagement, de division ou de construction admises par le règlement de zone, énumérées ci-après :

- Les voies publiques ou privées ouvertes ou destinées à être ouvertes à la circulation automobile, ainsi que des cycles et des piétons
- Les places
- Les emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places.

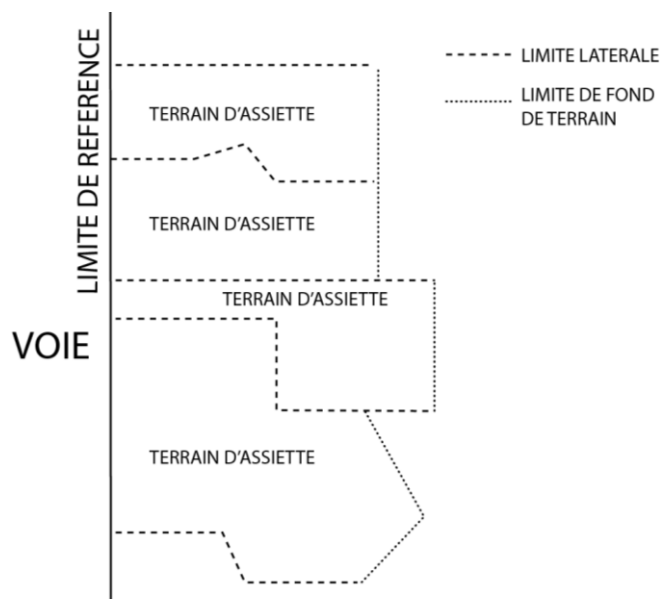
Calcul de la distance entre la construction et les limites d'emprises publiques et voies

La distance est mesurée horizontalement en tout point de la construction la séparant du point le plus proche de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

Limite de fait

Limite constatée entre le terrain d'assiette du projet et la voie ou l'emprise publique.

Limites séparatives



Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence constituent les limites séparatives latérales, y compris les éventuels décrochements, coudes et brisures. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fonds de terrain.

Calcul de la distance entre la construction et les limites séparatives

La distance est mesurée horizontalement entre tous les points de la façade de la construction et ceux correspondant à la projection verticale d'une limite séparative, qui sont situés à la même altimétrie.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable

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

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

Reconstruction à l'identique (article L 111-15 du code de l'urbanisme)

Elle est autorisée, lorsque cette reconstruction concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le P.L.U. en dispose autrement, et dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Ruine

Est qualifiée de ruine une construction ne possédant plus qu'un mur ainsi que la moitié de sa toiture.

Surface de plancher

Article R111-22 du code de l'urbanisme :

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.

SOUS-TITRE III – DISPOSITIONS SPECIFIQUES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS

Article 1 – Définition et glossaire

* : voir définition dans le glossaire.

** : voir article « définition des projets » ci-dessous.

1. Définition des projets

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

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

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

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

2. Définition des façades exposées

De manière générale, si un doute est présent, la façade est à considérer comme étant exposée.

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

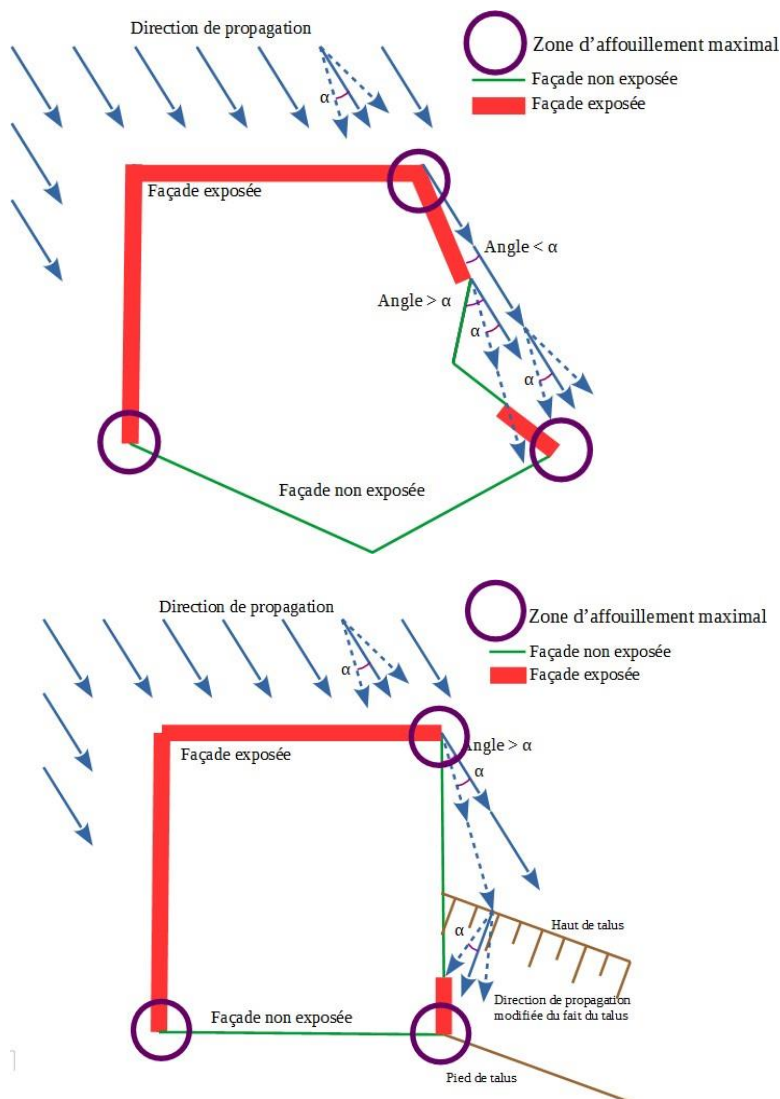
La direction générale de propagation suit la ligne de plus grande pente, qui est perpendiculaire aux lignes de niveaux.

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

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

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

Les schémas ci-dessous illustrent la détermination des façades exposées en tenant compte de l'influence de l'angle α .



@ (dans le cas où la notion de façade peu exposée est utilisée par le règlement)

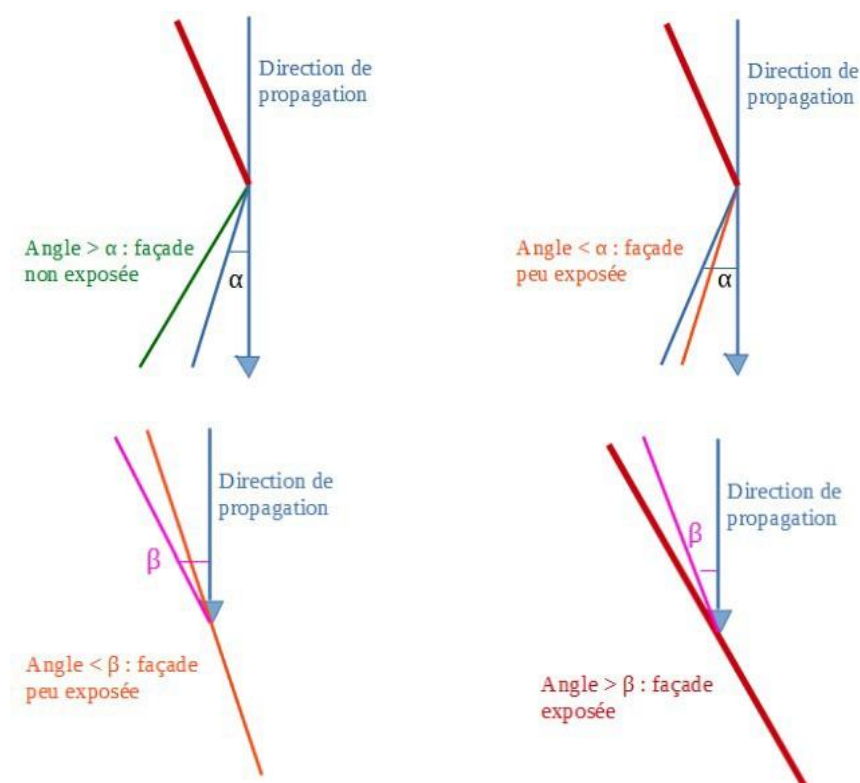
Façade peu exposée :

Ce cas peut apparaître lorsque la façade exposée l'est latéralement et non frontalement.

Lorsqu'une façade s'écarte de la direction générale de propagation d'un angle horizontal inférieur à α ou qu'une façade est impactée par la direction générale de propagation suivant un angle horizontal

inférieur à β , on considère que les effets liés à un impact frontal deviennent marginaux. Les façades correspondant à ce critère sont qualifiées de peu exposées et bénéficient de règles moins contraignantes que les façades exposées, impactées suivant un angle supérieur à β . La valeur β est fonction de la nature du phénomène et est précisée, lorsqu'il y a lieu, au début de chaque partie du règlement relative à une zone réglementaire concernée.

Les angles α et β sont explicités par les schémas ci-dessous. En cas de doute, les façades sont à considérer comme étant « exposées » et non « peu exposées ».



Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation pour une même nature de phénomène ; toutes sont à prendre en compte pour définir les façades exposées. Par ailleurs, lorsqu'un site est concerné par des phénomènes de natures différentes, les façades exposées peuvent varier suivant ces phénomènes.

Dans le cas d'un projet, il convient pour appliquer les principes ci-dessus de considérer la situation après réalisation du projet.

Le fait qu'une façade ne soit pas exposée ne signifie pas qu'elle ne subit aucun effet de l'aléa. Par exemple, dans le cas d'une zone inondable avec une faible pente, une façade non exposée ne subira pas les pressions dues à la vitesse d'écoulement, mais l'eau pourra pénétrer par les ouvertures dont la base sera en dessous de la ligne d'eau.

3. Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

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

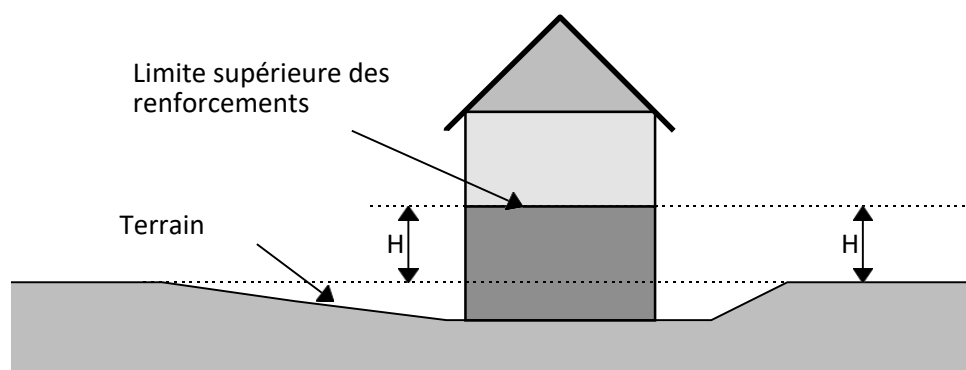
Les irrégularités locales du terrain naturel doivent être ignorées lorsqu'elles ne peuvent avoir qu'un impact négatif très marginal sur le phénomène naturel à l'origine des dispositions du règlement. C'est le cas si elles ont une superficie suffisamment faible par rapport à celle de la zone menacée par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

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

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

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

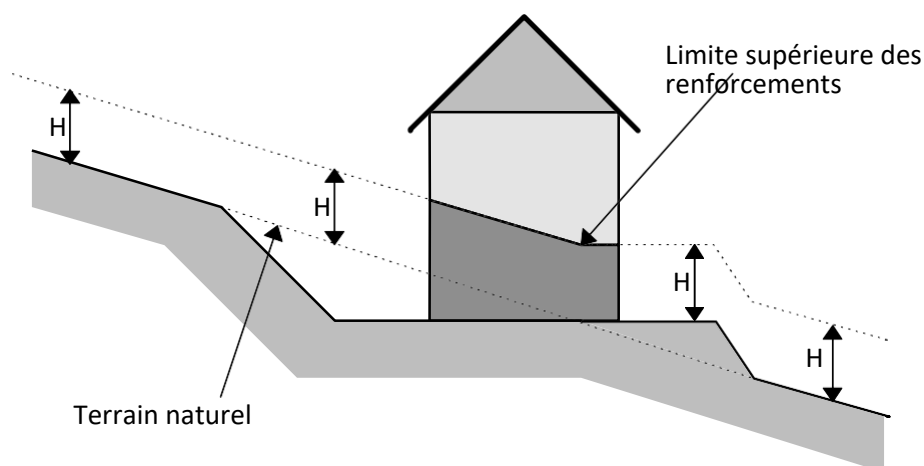
L'exemple est donné pour une règle fixant une hauteur de renforcement, mais est transposable à l'identique pour d'autres demandes (de surélévation par exemple).



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

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

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



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

4. Définition du RESI

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

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

5. Glossaire

Objet du glossaire

Le présent glossaire est destiné à éclairer le sens du vocabulaire utilisé :

- dans les règlements des PPRN et PPRI,
- dans le règlement-type de l'Isère que les communes et EPCI peuvent être amenées à utiliser dans le cadre de l'élaboration de PLU(i) et de l'instruction de demandes d'urbanisme.

Ces définitions ont été élaborées à partir des textes législatifs et réglementaires relatifs à la prévention des risques, puis de la jurisprudence relative aux risques, puis des définitions du dictionnaire. Elles ont également pris en compte l'objectif de prévention des risques naturels sous-jacent aux dispositions du règlement-type de l'Isère.

Les versions des normes et textes réglementaires cités à prendre en compte sont celles en vigueur au moment de la rédaction du présent glossaire. Il en est de même pour les interlocuteurs institutionnels.

Les définitions données peuvent différer de celles de la réglementation ou de la jurisprudence de l'urbanisme ou de celles habituelles dans le langage courant. Dans ce cas, celles du glossaire doivent primer, afin que soit respecté l'objectif des règles de prévenir les risques naturels.

Vocabulaire	Définition	Commentaires
Abri léger	Construction légère, c'est-à-dire dont les panneaux des murs sont constitués de matériaux faiblement résistants (planches ou plaques de bois, tôles, plaques de ciment, vitrages, etc.), sans usage d'habitation.	Abris de jardin, abris à bois et constructions légères cités par le code de l'urbanisme répondent à cette notion. A noter : pour bénéficier de l'exception à l'inconstructibilité relative aux « abris légers, annexes des bâtiments d'habitation ... » du règlement, un projet doit à la fois être un abri léger et une annexe de bâtiment d'habitation.
Affectation	<i>Sous-destination*</i>	
Affouillement du sol	Abaissement du niveau du sol	
Aire de stationnement	Ensemble de places de stationnement de véhicules matérialisées comprenant plus de 2 places par projet et par tènement.	Les aires de stationnement peuvent être publiques ou privées. Elles peuvent être rattachées ou non à un bâti et être situées ou non sur le tènement support du bâti auquel elles sont rattachées. Les aires de stationnement ne sont pas à considérer comme des infrastructures au sens de l'exception à l'inconstructibilité du règlement concernant ces dernières. Les règles relatives aux aires de stationnement ne s'appliquent pas aux stationnements relevant de la police de la voirie. Il est cependant recommandé aux autorités disposant de ce pouvoir de police de tenir compte de ces règles. L'exclusion des cas où le nombre de places est inférieur ou égal à 2 permet d'admettre le stationnement limité correspondant à une maison individuelle, qui existerait même en absence de matérialisation des places.
Aléa	Phénomène naturel (crue, chute de blocs, avalanche, etc.) d'intensité et d'occurrence (possibilité de survenue) données	

Vocabulaire	Définition	Commentaires
Aléa de référence	Aléa ayant servi de base à la réalisation d'un document définissant l'aléa (par exemple : carte d'aléa ou plan de prévention des risques naturels).	Il correspond à une période de retour ou d'occurrence (par exemple : centennale). Il peut résulter de la combinaison de plusieurs scénarios.
Annexe d'une construction	Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, dont l'usage est destiné à apporter un complément aux fonctionnalités d'une construction dite principale, à laquelle elle peut être accolée ou non. L'annexe peut être distante de la construction principale, mais doit toutefois être implantée selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions. L'annexe ne doit pas disposer d'accès direct depuis la construction principale. Elle a mêmes <i>destination*</i> et <i>sous-destination*</i> que la construction principale. Elle peut créer ou ne pas créer de <i>surface de plancher au sens du code de l'urbanisme*</i> .	
Atterrissement	Dépôt de matériaux alluvionnaires (galets, graviers, sables...) formant des bancs dans le lit d'un cours d'eau.	
Batardeau	Panneau étanche occultant la partie basse d'une ouverture (porte, fenêtre,...), mis en place à l'occasion ou en prévention d'une crue.	
Bâtiment	Construction couverte et close.	
Camping-caravaning, camping	Notion couvrant les types d'aménagements suivants : - les terrains de camping ou de camping-caravaning ; - les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger ; - l'installation d'une caravane en dehors d'un terrain de camping ; - l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage ; - les aires d'accueil de gens du voyage ; - les résidences démontables occupées à titre de résidence principale définies par l'article R111-51 du code de l'urbanisme ; - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de <i>résidences mobiles de loisirs*</i> . Les aires de grand passage sont exclues de la notion lorsque le règlement édicte des règles spécifiques à leur égard ; elles sont incluses dans le cas contraire.	

Vocabulaire	Définition	Commentaires
Chaînage	Élément de construction métallique ou en béton armé, qui solidarise les parois et les planchers d'un bâtiment. On distingue le chaînage horizontal, qui ceinture chaque niveau au droit des planchers, et le chaînage vertical, employé aux angles d'une construction et au droit des refends.	
Chantourne	Fossé de drainage recevant fréquemment des cours d'eau secondaires issus des versants proches et conduisant leurs eaux vers les cours d'eau principaux parcourant les plaines ou vallées drainées.	Terme local utilisé en Isère. Provient du fait que les fossés de drainage « tournent autour des champs ».
Classe de vulnérabilité des constructions	<p>Par ordre croissant de vulnérabilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> – classe 1 : <i>sous-destinations*</i> exploitation agricole, exploitation forestière, entrepôt (hors logements rattachés à ces sous-destinations) ; – classe 2 : <i>sous-destinations*</i> commerce de gros, industrie, bureau, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (hors logements rattachés à ces sous-destinations) ; – classe 3 (voir nota ci-dessous) : <i>sous-destinations*</i> logement (hors résidences démontables au sens de l'article L151-13 du code l'urbanisme, chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme et meublés de tourisme au sens de l'article 261-D du code des impôts), artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, centre de congrès et d'exposition, autres équipements recevant du public (hors aires d'accueil des gens du voyage), logements rattachés à des sous-destinations des classes 1 et 2 ; – classe 4 (voir nota ci-dessous, les ERP du 1^{er} groupe et les ERP de types J, O, U et R sont de classe 4) : <i>sous- destinations*</i> hébergement, hébergement hôtelier et touristique, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, résidences démontables au sens de l'article L151-13 du code l'urbanisme, chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme et meublés de tourisme au sens de l'article 261-D du code des impôts, aires d'accueil de gens du voyage. 	À noter que dans le cas des projets ne modifiant pas les surfaces de plancher, la vulnérabilité évolue dans le même sens que les classes de vulnérabilité.

Vocabulaire	Définition	Commentaires
	<p>Nota : pour un bien dont la nature est citée en classe 3, passage en classe 4 :</p> <ul style="list-style-type: none"> – si sa population correspond à celle conduisant pour un ERP à le classer dans le 1^{er} groupe de leur classification, – ou s’il constitue un <i>ERP*</i> avec hébergement, – ou s’il constitue un <i>établissement ou un ERP sensible*</i>. 	
Construction individuelle	<p>Projet ne rentrant pas dans le cadre d’un des types d’aménagement suivants, pour lesquels les règlements fixent des taux de RESI majorés :</p> <ul style="list-style-type: none"> – permis de construire groupé au titre de l’article R 431-24 du code de l’urbanisme ; – lotissement (infrastructures et bâtiments) ; – opération d’aménagement d’ensemble ou zone d’activités ou d’aménagement (infrastructures et bâtiments) ; – bâtiment d’activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales. 	<p>En particulier, un immeuble collectif d’habitation est une construction individuelle si elle ne rentre pas dans le cadre d’une des opérations d’ensemble citées. A contrario, une maison individuelle n’est pas forcément une construction individuelle au sens du règlement. Elle ne l’est par exemple pas si elle relève d’un permis groupé au titre de l’article R 431-24 du code de l’urbanisme</p>
Coupe rase, coupe à blanc	Abattage de la totalité des arbres d'une parcelle ou d'une partie de parcelle, avec conservation de la <i>sous-destination*</i> d'exploitation forestière.	
Cours d'eau	<p>Écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales.</p> <p>A noter que les drains qui composent le réseau hydrographique ne se limitent pas aux cours d'eau, la définition est bien plus large que celle de cours d'eau.</p>	<p>Cette définition diffère de celle de l’article L.215-7-1 du code de l’environnement dans le sens où l’écoulement peut avoir lieu de manière très occasionnelle : « <i>Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales.</i> »</p>
Cristallisation	Procédé d’étanchéité consistant à injecter dans le béton un produit provoquant la formation de cristaux bouchant les pores du béton	

Vocabulaire	Définition	Commentaires
Cuvelage	Système d'étanchéité continu protégeant intégralement contre les eaux la partie immergée d'une construction (en tenant compte <i>du niveau de charge hydraulique*</i> de référence).	Le DTU 14-1 (norme française NF P 11-221) constitue une aide au choix du type de cuvelage (interne, par <i>cristallisation*</i> , externe) et à sa conception. Le cuvelage est demandé en zone inondable indépendamment de la présence d'une nappe, car l'eau peut pénétrer rapidement entre la partie enterrée du bâtiment et le sol environnant, notamment du fait de la présence en général de matériau drainant. Le dispositif normalement mis en place de recueil et d'évacuation des eaux récupérées par ce matériau drainant n'est cependant pas conçu pour gérer une venue d'eau aussi importante que celle d'une inondation.
Date d'opposabilité d'un PPRN	Date à laquelle l'ensemble des mesures de publicité réglementaires de l'arrêté préfectoral d'approbation d'un PPRN sont réalisées (publication au recueil des actes administratifs de l'État dans le département, affichage en mairie, publicité par voie de presse)	Un PPRN est directement opposable pendant une année à partir de son approbation, puis, au-delà de cette année, s'il est annexé à un PLU ou un PLUi à titre de servitude d'utilité publique. À défaut, il est opposable en recourant à l'article R111-2 du code de l'urbanisme.
Déblai	Action d'enlever des matériaux pour abaisser le sol ou supprimer un relief de celui-ci. Elle a pour conséquence un <i>affouillement*</i> du sol.	
Défecteur	Un déflecteur permet de modifier la trajectoire d'un écoulement d'eau, d'une chute de blocs, d'une avalanche, etc...	
Défrichement	Opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa sous-destination d'exploitation forestière.	Article L341-1 du code forestier.
Destination de constructions	Les destinations de constructions sont : 1° Exploitation agricole et forestière ; 2° Habitation ; 3° Commerce et activités de service ; 4° Équipements d'intérêt collectif et services publics ; 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.	Article R151-27 du code de l'urbanisme. Les destinations se décomposent en sous-destinations définies par l'article R151-28 (voir définition correspondante dans le glossaire). Les anciennes destinations définies avant le décret de codification du 28 décembre 2015 par l'article R123-9 du code de l'urbanisme correspondent désormais approximativement à des sous-destinations actuelles.

Vocabulaire	Définition	Commentaires
Dispositions appropriées aux risques	Ensemble de mesures prises par le maître d'ouvrage d'un projet permettant d'assurer : – au sein du projet : la sécurité des personnes et l'absence de dommages aux biens ; – pour les tiers : l'absence d'aggravation des <i>risques*</i> pour les personnes et les biens.	
Embâcle	Un embâcle est une accumulation naturelle de matériaux apportés par l'eau. Il peut s'agir d'accumulation de matériaux naturels (sédiments, graviers ou matériaux rocheux issus de l'érosion ou d'un glissement de terrain, branches ou troncs d'arbres, glace) ou d'origine humaine (par exemple : déchets de taille et nature diverses, stocks de matériaux, mobilier urbain, véhicules).	
Emprise au sol d'une construction	L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale sur un plan horizontal du volume de cette construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, en sont exclus : – les ornements tels que les éléments de modénature (éléments en relief des façades) ; – les débords de toiture et les balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ; – les auvents dont la projection verticale est inférieure à 20 m ² , sous réserve qu'ils soient soutenus uniquement par des poteaux largement espacés et que l'espace abrité ne soit pas remblayé dans le cadre du projet.	Définition de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, complétée par : – la précision que la projection verticale est faite sur un plan horizontal ; – l'exclusion des balcons et de certains auvents.
Emprise au sol d'un <i>exhaussement*</i> du sol	L'emprise au sol d'un <i>exhaussement*</i> du sol est la projection verticale sur un plan horizontal de la surface de sol exhaussée.	
Équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général	Voir « Services d'intérêt collectif et d'intérêt général »	
ERP	Voir <i>établissement recevant du public*</i> .	
Espaces urbains centraux, espaces prioritaires du confortement urbain et espaces à vocation économique	Ces espaces peuvent être définis par des documents d'urbanisme cités par des règlements de PPRN. Il convient de se référer à ces documents pour connaître ces espaces.	

Vocabulaire	Définition	Commentaires
Établissement de secours	Établissement intervenant dans la gestion de crise en cas de survenue des risques naturels (sapeurs-pompiers, gendarmerie, central téléphonique, centres de secours, de soins, hélicoptère, ateliers municipaux, centre d'exploitation de la route...).	
Établissement recevant du public (ERP)	Constituent des établissements recevant du public tous les bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non. La classification des ERP en types, groupes et catégories fait l'objet d'une fiche jointe au glossaire. Pour l'application des seuils de la catégorie 5 (2 ^{ème} groupe), seul est pris en compte l'effectif du public ; pour celle des seuils des catégories 1 à 4 (1 ^{er} groupe), il convient aussi de prendre en compte le personnel, sauf celui occupant des locaux indépendants de ceux ouverts au public et ayant leurs propres dégagements vers l'extérieur.	Article R.123-2 du code de la construction et de l'habitation.
Établissement ou ERP sensible	Établissement accueillant un public particulièrement vulnérable par sa nature (par exemple : crèches, écoles, maisons de retraite, hôpitaux) ou d'évacuation difficile du fait de sa nature ou de la grande capacité d'accueil (par exemple : prisons, centre des congrès).	
Étude d'aléa	Étude définissant la nature, l'extension et le niveau (faible, moyen, ...) des <i>aléas</i> *.	Le service sécurité et risques de la direction départementale des territoires de l'Isère tient à disposition un cahier des charges-type précisant pour chaque type d' <i>aléa</i> * la méthodologie à suivre
Étude de danger	Pour chaque équipement ou établissement, <i>plan particulier de mise en sécurité</i> * et, pour les équipements et établissements publics liés à la sécurité, d'organisation de la continuité de leur fonctionnement au cours du phénomène naturel affiché.	

Vocabulaire	Définition	Commentaires
Étude d'incidence	Étude préalable à la mise en œuvre de programmes ou de plans et à la réalisation d'équipements, qui permet d'estimer leurs effets probables sur l'environnement. Dans le règlement, l'incidence concernée est celle sur les risques liés aux aléas naturels présents. L'étude d'incidence doit justifier le parti retenu et préciser les mesures prises dans le cadre du projet permettant de ne pas aggraver les risques naturels et de ne pas en créer de nouveaux.	
Exhaussement du sol	Augmentation du niveau du sol, surélévation du sol.	
Exposé(e) (quand ce terme qualifie bien, logement, population, zone)	Situé(e) dans le périmètre d'impact d'un <i>aléa*</i> naturel pris en compte par le règlement auquel est joint le présent glossaire, la population et les biens concernés peuvent être extérieurs ou intérieurs aux bâtiments.	
Extension d'une construction	Agrandissement horizontal ou en surélévation d'une seule et même enveloppe de construction.	Lorsqu'elle est accolée à un bâtiment, une annexe peut être aussi qualifiée d'extension de ce bâtiment.
Extension d'un bien autre qu'une construction	Agrandissement contigu au bien et communiquant avec lui.	Par exemple : extension d'un réseau de canalisations, d'une voirie.
Extension limitée de logement* (existant)	À défaut de valeur limite indiquée dans le texte du règlement, extension inférieure ou égale à 20 m ² par logement existant, tant en <i>emprise au sol*</i> qu'en <i>surface de plancher utilisable*</i>	
Façade exposée	Voir l'article « définitions » du titre I du règlement.	
Fossé	Dans le règlement auquel est joint le présent glossaire, chenal artificiel ayant un rôle de cours d'eau ou rejoignant directement ou indirectement un cours d'eau.	
Habitation légère de loisir	Construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.	Article R111-37 du code de l'urbanisme
Hangar non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, hangar ouvert	Abri au plancher non surélevé par rapport au terrain préexistant, ne reposant sur le sol que par des piliers de faible emprise au sol et ne comportant pas de cloisons en dessous du niveau d'inondation de référence et pas de portes, ni à l'intérieur de la construction, ni sur aucune de ses faces non adossées à un bâti existant.	

Vocabulaire	Définition	Commentaires
Hauteur par Rapport au terrain naturel, niveau du terrain naturel	Voir l'article « définitions » du titre I du règlement.	
ICPE	Établissement relevant de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement	
Implantation liée à la fonctionnalité ou justifiée par la fonctionnalité	Implantation d'un bien en zone de risque naturel résultant de la fonction assurée par ce bien.	<p>Par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> – appontement pour mise à l'eau de bateaux ou prise d'eau d'un aménagement hydro-électrique, situés obligatoirement en lit mineur, donc en <i>aléa*</i> fort d'inondation – école d'escalade en falaise, obligatoirement située en zone d'<i>aléa*</i> fort de chute de blocs – station d'épuration implantée en zone inondable non urbanisée, du fait de la seule disponibilité de ce type de zone entre l'agglomération concernée et le seul cours d'eau récepteur possible.
Infrastructure	Ensemble de constructions, d'ouvrages et d'aménagements permanents qui conditionnent le fonctionnement de l'activité économique d'une région, d'un pays. Utilisé aussi dans le règlement pour désigner les parties communes d'un aménagement global, d'une zone d'activité par exemple.	Exemples : infrastructure de communication, de transport, rurale (irrigation, etc.)
Local d'activité	Local de <i>sous-destination*</i> autre que logement, hébergement, hébergement hôtelier et touristique.	
Logement	Dans le règlement auquel est joint le présent glossaire, local correspondant à la destination « habitation » ou à la sous- destination « hébergement hôtelier et touristique » de la destination « commerce et activités de service ». Sont cependant exclues les résidences démontables au sens de l'article L151-13 du code l'urbanisme.	
Loi sur l'eau	Voir « procédure loi sur l'eau »	

Vocabulaire	Définition	Commentaires
Ne pas conduire à une augmentation de la population exposée	Lorsque la nature du projet comporte des éléments sur la population admissible, pour sa totalité ou pour une partie (par exemple, cas des ERP, pour lesquels le public admis est défini), ces éléments sont utilisés pour vérifier le respect de ce critère. À défaut, il est considéré qu'une augmentation de superficie conduit à une augmentation de la population exposée, sauf dans le cas des constructions qui par nature n'accueillent pas de population et sauf dans le cas de la création d'une zone refuge, dans la limite de la superficie nécessaire à celle-ci.	
Niveau de charge hydraulique	Le niveau de charge hydraulique correspond au niveau maximum que peut atteindre l'eau lorsque l'écoulement rencontre un obstacle ne réduisant pas significativement la section d'écoulement. Ce niveau est égal à la somme du niveau de la ligne d'eau et d'une surélévation égale en mètres à $v^2/20$, v étant la vitesse exprimée en mètres par seconde.	La surélévation décrite correspond à une transformation de l'énergie cinétique de l'écoulement en énergie potentielle. Pour les vitesses inférieures à 1 m/s, la surélévation, inférieure à 5 cm, est jugée négligeable et ne nécessite donc pas d'être prise en compte. Par ailleurs, la surélévation concerne les façades exposées et, lorsqu'un obstacle (véhicule en stationnement par exemple) est susceptible d'en être proche, les façades latérales, mais pas les façades abritées.
Normes d'habitabilité	Normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par le décret n° 87-149 du 6 mars 1987 et critères du logement décent fixés par le décret n° 2002-120 du 20 janvier 2002.	
Occupation humaine permanente	Un bâtiment fait l'objet d'une occupation humaine permanente lorsqu'il s'agit d'un logement ou hébergement ou lorsque c'est un lieu de travail principal (par exemple, des bureaux).	
Parcours à moindres dommages	En cas d'inondation due à un débordement ou un ruissellement, de coulée de boue, d'avalanche, etc., le parcours à moindres dommages consiste à organiser le cheminement des écoulements correspondants par des travaux adaptés de manière à réduire les dommages aux biens existants et à les éviter pour les projets.	

Vocabulaire	Définition	Commentaires
Période d'enneigement	Période où la neige est présente dans les zones de départ des avalanches menaçant la zone concernée.	
Plan particulier de mise en sécurité (PPMS)	Plan réalisé pour les établissements scolaires conformément au guide d'élaboration disponible sur le site internet du ministère de l'éducation nationale et, pour les autres biens, sur la base du même guide en adaptant le traitement de ses différentes rubriques à la nature et au contexte de ces biens.	Le guide d'élaboration est accessible par le lien suivant : http://cache.media.education.gouv.fr/file/44/08/5/ensel8696_annexe_504085.pdf .
Plancher aménageable	Plancher correspondant à une <i>surface de plancher aménageable*</i> .	La notion de plancher est ici indépendante d'une réalisation en bois.
Plancher habitable = plancher utilisable	Plancher correspondant à une <i>surface de plancher habitable*</i> .	La notion de plancher est ici indépendante d'une réalisation en bois.
Premier plancher utilisable, premier niveau de plancher	Sol des pièces ou des locaux correspondant à une <i>surface de plancher utilisable*</i> dont le niveau altimétrique est le plus bas au sein d'un bâtiment.	La notion de plancher est ici indépendante d'une réalisation en bois. En l'absence de prescription distincte concernant les sous-sols dans le règlement, il faut considérer qu'ils sont inclus dans la prise en compte du niveau altimétrique le plus bas. A titre de contre-exemple, les sols des vides sanitaires ou des espaces entre pilotis ne sont pas concernés, car ce ne sont ni des pièces ni des locaux. Même chose pour les hangars non clos ou les auvents, qui ne sont pas des bâtiments.
Prescriptions d'information, d'alerte et d'évacuation (dans le cas d'un camping ou d'un stationnement de caravanes)	Ces prescriptions sont formalisées dans un cahier des prescriptions spéciales à établir pour tout camping ou stationnement de caravanes en application des articles R125-15 à R125-22 du code de l'environnement.	Les prescriptions d'information, d'alerte et d'évacuation doivent tenir compte des <i>aléas*</i> naturels affichés.
Procédure de modification d'un PPRN	Procédure permettant de faire évoluer le contenu d'un PPRN à condition que la modification envisagée ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan. Elle peut notamment être utilisée pour rectifier une erreur matérielle, modifier un élément mineur du règlement ou de la note de présentation, modifier les documents graphiques délimitant les zones pour prendre en compte un changement dans les circonstances de fait. Son champ d'application et ses modalités de mise en œuvre sont définis par les articles L562-4-1 II, R562-10-1 et R562-10-2 du code de l'environnement.	

Vocabulaire	Définition	Commentaires
Procédure de révision d'un PPRN	Procédure permettant de faire évoluer le contenu d'un PPRN en totalité ou en partie. Ses modalités d'utilisation et de réalisation sont définies par les articles L562-4-1 I et R562-10 du code de l'environnement.	
Procédure loi sur l'eau	Procédure de déclaration ou d'autorisation en application des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement préalable à la mise en œuvre des installations, ouvrages, travaux et activités ayant une influence notable sur l'eau ou le fonctionnement des écosystèmes aquatiques. Les installations, ouvrages, travaux et activités concernés sont définis par l'article R214-1 du même code.	Les prescriptions issues de la procédure loi sur l'eau et celles relatives à la prise en compte des <i>risques*</i> naturels peuvent concerner pour partie les mêmes problématiques, tout en ayant un contenu différent. Ceci n'est pas incohérent, car elles sont édictées au titre de processus réglementaires indépendants et doivent donc être simultanément respectées.
Reconstruction	Sont qualifiés de reconstruction les travaux : - ayant pour effet d'apporter une modification importante au gros-œuvre existant ou des travaux d'aménagement interne qui par leur importance équivalent à une reconstruction ; - ou correspondant à une restructuration complète après démolition intérieure, suivie de la création d'aménagements neufs ; - ou ayant un coût évalué à plus de 50 % de celui d'une reconstruction à l'identique complète hors fondations. Les reconstructions (totales ou quasi-totales) sont traitées dans la réglementation sur les projets nouveaux et les reconstructions partielles (= reconstruction d'une partie de la construction dont l'ordre de grandeur du coût est inférieur à 50 % d'une reconstruction totale du bien à l'identique) sont traitées dans les projets sur existant.	Par exemple, des aménagements intérieurs ou une réhabilitation dont le coût dépasse 50 % d'une reconstruction à l'identique doivent être considérés comme des reconstructions.
Rejet dans un émissaire superficiel, dans un exutoire superficiel	Rejet dans un cours d'eau ou un plan d'eau.	
Remblai, remblaiement	Action de rapporter des matériaux pour élever un terrain ou combler un creux. Elle a pour conséquence un <i>exhaussement*</i> du sol. Également utilisé par le règlement au sens de zone surélevée par rapport au sol environnant.	

Vocabulaire	Définition	Commentaires
Remblais strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés (ou de projets admis)	<i>Remblais*</i> supports des principales composantes du projet (notamment <i>bâtiments*</i> et leurs <i>annexes*</i> , voies d'accès, <i>aires de stationnement*</i>), <i>d'emprise au sol*</i> limitée à ce qui est nécessaire pour assurer cette fonction de support.	
Réparation	Travaux ne modifiant ni l'enveloppe initiale d'une construction ou d'un ouvrage, ni les <i>surfaces de plancher utilisable*</i> initiales par <i>sous-destination*</i> , et ne répondant à aucun des critères conduisant à une qualification en <i>reconstruction*</i> tels que précisés ci-dessus dans la définition de ce mot.	
Réseau hydrographique	Ensemble des éléments naturels (rivières) ou artificiels (réseau), drainant un bassin versant.	
Résidence mobile de loisirs	Véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conserve des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.	Article R111-41 du code de l'urbanisme
RESI (rapport d'emprise au sol en zone inondable)	Voir l'article « définitions » du titre I du règlement. Le Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) d'un projet au sein d'une zone inondable est égal au rapport de la somme des emprises au sol* du projet (exhaussements* du sol, ouvrages et constructions, existants et projetés) au sein de cette zone inondable sur la superficie de cette zone inondable au sein du tènement* utilisé par le projet.	
Risque	Dommage potentiel aux enjeux (population, biens, activités) consécutif à la survenance d'un <i>aléa*</i> .	Le risque est fonction de l'importance : – de l' <i>aléa*</i> ; – des enjeux ; – de la <i>vulnérabilité*</i> des enjeux à l'aléa.
Risque résiduel	Lorsque des dispositifs de protection existent, <i>risque*</i> existant au cas où la capacité de protection de ces dispositifs serait dépassée. Ce risque peut être la conséquence de phénomènes d'intensité plus importante que celle de l'aléa de référence.	
Service de l'État en charge de la prévention des risques	Direction départementale des territoires de l'Isère	

Vocabulaire	Définition	Commentaires
Service d'intérêt collectif	Un service d'intérêt collectif assure un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif. L'intérêt général est un intérêt propre à la collectivité qui transcende celui de ses membres.	
Services d'intérêt collectif ou d'intérêt général	Dans le règlement auquel est joint le présent glossaire, cette expression désigne des biens relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » définie par le code de l'urbanisme.	Articles R151-27, 151-28 et 151-29 du code de l'urbanisme.
Sous-destination de constructions	1° Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ; 2° Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ; 3° Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ; 4° Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ; 5° Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.	Article R151-28 du code de l'urbanisme. Les sous-destinations constituent des décompositions des destinations définies par l'article R151-27.
Stationnement (....) interdit dès lors que la crue déborde (des digues)	Stationnement admis, sous réserve que les biens stationnés et leurs occupants éventuels soient mis à l'abri de l'inondation avant que les eaux débordent.	En plus de la responsabilité du propriétaire ou du gestionnaire des emplacements concernés, celle du maire est engagée au titre de l'article L2212-2 5° du CGCT, qui indique que la police municipale comprend le soin de pourvoir d'urgence à toutes les mesures d'assistance et de secours. Si l'évacuation en temps voulu des biens visés et des personnes n'est pas envisageable ou que soit le demandeur de l'autorisation, soit le maire ne veut pas assumer les responsabilités correspondantes, la prescription doit se traduire par une interdiction.
Structure agricole légère	Construction légère destinée à l'exploitation agricole, dont les parois sont constituées de matériaux faiblement résistants (planches ou plaques de bois, tôles, plaques de ciment, vitrages de faible épaisseur, bâches plastiques sur arceaux, etc.).	Les serres à structure permanente ne répondent pas à cette définition. Cette position est motivée par le coût et la fragilité importantes de ces serres et par la valeur en général élevée des biens abrités.

Vocabulaire	Définition	Commentaires
Surface de Plancher au sens du code de l'urbanisme	<p>Au sens du code de l'urbanisme, la surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces encloses et couvertes de chaque niveau, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :</p> <p>1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;</p> <p>2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;</p> <p>3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;</p> <p>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 ;</p> <p>5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;</p> <p>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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>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.</p>	Article R111-22 du code de l'urbanisme.

Vocabulaire	Définition	Commentaires
Surface de Plancher habitable = Surface de Plancher utilisable	<p>Au sens du code de l'urbanisme, la surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces encloses et couvertes de chaque niveau, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :</p> <p>1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;</p> <p>2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;</p> <p>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 des bâtiments collectifs ;</p> <p>5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;</p> <p>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'<u>article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation</u>, y compris les locaux de stockage des déchets ;</p> <p>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, dans des bâtiments collectifs.</p>	<p>La surface de plancher habitable comprend en plus de la surface de plancher définie par l'article R111-22 du code de l'urbanisme :</p> <p>3° les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;</p> <p>4° les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres des bâtiments individuels ;</p> <p>7° les surfaces de plancher des caves ou des celliers des bâtiments individuels.</p>

Vocabulaire	Définition	Commentaires
Surface de plancher aménageable	La surface de plancher utilisable d'une construction est égale à la somme des surfaces encloses, couvertes ou non, de chaque niveau, calculée à partir du nu intérieur des façades.	<p>Cette définition est précisée par rapport à la prescription « <i>partie du bâtiment située sous la cote d'eau de référence ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche jusqu'à cette cote), ni habitée</i> ».</p> <p>On en déduit donc que les surfaces de plancher aménageable et non habitable sont les suivantes :</p> <p>1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;</p> <p>2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;</p> <p>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 des bâtiments collectifs ;</p> <p>5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;</p> <p>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'<u>article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation</u>, y compris les locaux de stockage des déchets ;</p> <p>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, dans des bâtiments collectifs.</p>
Surface hors Œuvre brute (SHOB)	Ancienne notion du code de l'urbanisme, qui en a été retirée depuis le 1 ^{er} février 2012. Utiliser en substitution la notion de <i>surface de plancher utilisable*</i> définie ci-dessus.	
Sylviculture par bouquets	Méthode d'exploitation forestière espaçant dans le temps les coupes et replantations de secteurs de superficie unitaire réduite (les bouquets), avec pour effet de maintenir en permanence un pourcentage de couverture par le massif forestier important.	
Talweg	Ligne joignant les points les plus bas d'une vallée.	
Tassements différentiels	Tassements dont la hauteur prend des valeurs différentes d'un point à un autre de la zone concernée.	

Vocabulaire	Définition	Commentaires
Tènement	Ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.	
Terrain naturel	Voir l'article « définitions » du titre I du règlement.	
Travaux et aménagements de nature à réduire les <i>risques*</i>	Les <i>risques*</i> visés sont les risques naturels. Les travaux et aménagements concernés sont ceux dont la réduction des risques est un des objectifs principaux. Ils peuvent être de nature collective (par exemple : protection des berges d'un cours d'eau par des enrochements) ou individuelle (par exemple : création d'une zone refuge).	
Vulnérabilité	Niveau de conséquences prévisibles sur un enjeu du phénomène de référence pris en compte dans le cadre de la réglementation au titre de la prévention des risques. Le présent glossaire définit des <i>classes de vulnérabilité des constructions*</i> .	
Vulnérable (qualifiant équipement, matériel, etc.)	Susceptible de subir des dommages en cas de survenue du phénomène de référence pris en compte dans le cadre de la réglementation au titre de la prévention des risques.	
Zone refuge	L'objectif premier de cette mesure est la mise en sécurité des personnes. La zone refuge est une zone d'attente qui permet de se mettre à l'abri jusqu'à l'évacuation éventuelle ou la fin du phénomène dangereux. Elle doit être réalisée de manière à permettre aux personnes de se manifester auprès des équipes de secours et faciliter leur intervention d'évacuation par hélitreuillage ou, dans le cas d'une inondation, par bateau. Ses caractéristiques seront définies proportionnellement au nombre d'occupants potentiels du bâtiment et en considérant l'éventualité d'accès de cette zone refuge à des personnes handicapées.	Cf. mesure technique n°1 et fiche 4 du guide « Référentiel de travaux de prévention du risque d'inondation dans l'habitat existant » du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AFFECTES PAR UN RISQUE NATUREL

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans le sous-titre II « Dispositions spécifiques relatives aux risques naturels » du titre I du règlement.

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

Secteur RC (crue rapide des rivières)

SECTION 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1. Sont interdits :

-tout projet à l'exception de ceux admis en **2**, notamment :

- les projets nouveaux nécessaires à la gestion de crise, et notamment la création d'établissements de secours ;
- la création d'établissements recevant du public (ERP) ;
- la création d'aires d'accueil des gens du voyage (terrains pour la halte, aires de petit passage, aires d'accueil, aires de grand passage, emplacements pour grand rassemblement, terrains familiaux) ;
- les campings-caravanings*, avec ou sans résidences mobiles de loisirs* (mobil-homes), avec ou sans habitations légères de loisirs*, avec ou sans terrains de sport à usage de loisirs ;
- les reconstructions*, réhabilitations, et restaurations totales ou quasi-totales (= reconstruction dont l'ordre de grandeur du coût dépasse 50% du coût d'une reconstruction à l'identique), après sinistre lié à l'aléa à l'origine de la réglementation de la zone ;
- les reconstructions*, réhabilitations, et restaurations totales ou quasi-totales (= reconstruction dont l'ordre de grandeur du coût dépasse 50% du coût d'une reconstruction à l'identique), après sinistre non lié à l'aléa à l'origine de la réglementation de la zone ;
- les reconstructions*, réhabilitations, et restaurations totales ou quasi-totales (= reconstruction dont l'ordre de grandeur du coût dépasse 50% du coût d'une reconstruction à l'identique), après démolition ;
- la création de piscines et de bassins couverts ou non couverts ;
- la création d'aires de stationnement* publiques, privées, collectives ou individuelles, associées ou non aux constructions, sauf si l'aire de stationnement est directement associée à un projet nouveau autorisé en **2**, auquel cas, elle doit vérifier les prescriptions associées ;
- tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les projets nouveaux provisoires ;
- la création ou l'extension de sous-sols.

2. Sont autorisés :

2.a. Sont autorisés sans prescriptions :

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

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

2.b. Sont autorisés avec prescriptions :

Les projets listés avec prescriptions ci après sont admis sous réserve de vérifier les conditions suivantes :

-le projet ne doit pas aggraver les risques pour les tiers et ne doit pas en provoquer de nouveaux, en tout point, y compris en dehors de la zone directement concernée par le projet et y compris pendant la phase de travaux.

-tous les dispositifs de protection et d'adaptation demandés doivent être mis en œuvre selon les règles de l'art sous la responsabilité du maître d'ouvrage ;

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

-tous les produits, matériels, matériaux, récoltes, mobilier, cuves, réservoirs, citernes et équipements extérieurs des espaces publics ou privés, doivent être :

- soit placés hors d'eau selon un dispositif dimensionné pour résister à l'aléa,
- soit faire l'objet d'un dispositif permettant leur déplacement rapide hors de portée des eaux lors des crues,
- soit arrimés et protégés de manière à ne pas être entraînés par les crues, à ne pas polluer les eaux et à ne pas subir de dégradations.

-la mise hors d'eau peut se définir au regard d'une hauteur de référence (exemple : Terrain Naturel + 1 m) ou d'une cote de référence (exemple : 250 mNGF) :

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

Sont autorisés avec prescriptions :

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

-les réseaux souterrains secs et humides, les pylônes, poteaux et ouvrages du même type, sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet doit être conçu de manière à pouvoir assurer un retour à la normale rapide en cas de survenue de l'aléa de référence.

-les clôtures et éléments similaires, sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

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

-les infrastructures (de transport, de transport de fluides, de production d'énergie, ouvrages de dépollution...) et les équipements techniques qui s'y rattachent, sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée,
- le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes,
- le projet doit être conçu de manière à pouvoir assurer un retour à la normale rapide en cas de survenue de l'aléa de référence
- le projet doit être conçu de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.

-les projets relevant de la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" définie par le code de l'urbanisme, dont la présence en zone d'aléa est nécessaire à leur fonctionnement (dont les stations d'épuration), sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée ;
- le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes, y compris pendant la phase des travaux ;
- le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir un minimum de dommages aux biens et un retour rapide à la normale après un événement ;
- le projet ne doit pas comprendre de logements

- les aménagements sous la hauteur de référence ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et doivent disposer d'un accès direct vers une zone hors d'eau
- les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m² doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;
- le projet doit respecter la valeur maximale de Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) définie dans les dispositions générales du règlement ;
- le projet doit être conçu et orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- les réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés hors d'eau. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés hors d'eau ;
- les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;
- la structure et les fondations doivent être dimensionnées de manière à résister aux forces dynamiques et statiques et aux phénomènes d'érosion, affouillements et tassements engendrés par la crue de référence ;
- les matériaux employés doivent être choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité.
- La continuité d'activité doit être prise en compte.

-les aménagements d'espaces extérieurs et équipements liés à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs (terrains de sport, parcs, etc.) et les bâtiments sanitaires strictement nécessaires à leur usage, sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, ouvertures, protections ...), y compris pendant la phase de travaux ;
- la superficie des bâtiments sanitaires doit être inférieure ou égale à 20 m² ;
- le projet ne doit pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- les aménagements liés au projet doivent prendre en compte les besoins de signalisation, d'alerte et de gestion de crise.

-sous réserve qu'ils ne conduisent pas à la réalisation de logements supplémentaires et qu'ils ne diminuent pas la sécurité des personnes exposées, les projets sur existant :

- ayant pour objet principal d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens (accès par l'aval, etc.) sans augmentation de la surface de plancher ;
- relatifs à l'entretien, la maintenance, la modification de l'aspect extérieur et la gestion courante de bâtiments (réparations, aménagements internes, réfection des toitures, changement de fenêtres et d'ouvertures, traitement de façade, ravalement, isolation, mise en place de auvents, couverture de piscine...) ;
- relatifs à l'entretien, la maintenance, la modification de l'aspect extérieur et la gestion courante d'ouvrages ou d'infrastructures (rénovation des chaussées ou de la couche de roulement, pose de barrières de sécurité, mise aux normes des carrefours, etc.) ;
- relatifs à de la récupération d'énergie localisée sur des bâtiments (ex : panneaux solaires sur le toit d'une construction existante...).

-en l'absence d'étage hors d'eau, la création d'un nouvel étage, ayant notamment vocation de zone refuge*, sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet ne doit pas conduire à une augmentation de la population exposée ;
- le projet ne doit pas entraîner une augmentation du nombre de logements ;
- pour les bâtiments de moins de 200 m², l'augmentation de la surface de plancher au sens du code de l'urbanisme doit être limitée à 20 m² par rapport à la situation lors de l'élaboration du présent document ;
- pour les bâtiments de plus de 200 m², l'augmentation de la surface de plancher au sens du code de l'urbanisme doit être limitée à 10% de la surface totale de plancher ;
- le nouvel étage doit être situé hors d'eau.

-les projets sur existant pour des mises aux normes d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité, sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées.

- le projet doit être adapté à l'aléa de manière à garantir le minimum de dommages aux biens et un retour rapide à la normale après un événement ;
- le projet ne doit pas conduire à une augmentation de la population exposée ;
- le projet ne doit pas entraîner une augmentation du nombre de logements ;
- pour les bâtiments de moins de 200 m², l'augmentation de la surface de plancher au sens du code de l'urbanisme doit être limitée à 20 m² par rapport à la situation lors de l'élaboration du présent document ;
- pour les bâtiments de plus de 200 m², l'augmentation de la surface de plancher au sens du code de l'urbanisme doit être limitée à 10% de la surface totale de plancher ;
- les nouvelles structures et les nouvelles fondations doivent être dimensionnées de manière à résister aux forces dynamiques et statiques et aux phénomènes d'érosion, affouillements et tassements engendrés par la crue de référence ;
- les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés hors d'eau. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés hors d'eau ;
- les nouvelles installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;
- les matériaux employés seront choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité.

-les reconstructions partielles (= reconstruction dont l'ordre de grandeur du coût est inférieur à 50% du coût d'une reconstruction à l'identique) après sinistre lié ou non à l'aléa à l'origine de la réglementation de la zone, ainsi que les reconstructions partielles après démolitions, sous réserve de remplir les conditions suivantes :

- le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées.
- le projet doit être adapté à l'aléa de manière à garantir le minimum de dommages aux biens et un retour rapide à la normale après un événement ;
- le projet ne doit pas entraîner une augmentation du nombre de logements ;
- les nouveaux planchers habitables* doivent être situés hors d'eau. Si les niveaux initiaux ne peuvent pas être modifiés, les équipements et matériels vulnérables doivent être installés hors d'eau ;
- les nouvelles ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement et doivent être situées hors d'eau ;
- les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m² doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;
- les nouveaux aménagements sous la hauteur de référence ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et doivent disposer d'un accès direct vers une zone hors d'eau ;
- le projet doit avoir une emprise au sol* en zone réglementée inférieure ou égale à celle du projet pré-existant ;
- les surfaces de plancher du projet (au sens du code de l'urbanisme*) doivent être, par sous-destination*, inférieures ou égales à celles du projet préexistant. Des transferts de surface de plancher utilisable sont toutefois possibles d'une sous-destination* vers une sous-destination de classe de vulnérabilité* identique ou inférieure ;
- le projet doit être conçu et orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- les nouvelles structures et les nouvelles fondations doivent être dimensionnées de manière à résister aux forces dynamiques et statiques et aux phénomènes d'érosion, affouillements et tassements engendrés par la crue de référence ;
- les matériaux employés seront choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité ;
- les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés hors d'eau. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés hors d'eau ;
- les nouvelles installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;
- les ERP du 1er groupe et les ERP de types J, O, U et R fassent l'objet des dispositions nécessaires à la mise en sécurité des occupants et usagers, tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou annexes.

-les changements de destination* ou de sous-destination* vers un projet de sous-destination de classe de vulnérabilité* inférieure ou égale, sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet doit permettre une augmentation de la sécurité des personnes exposées ;
- le projet doit être adapté à l'aléa de manière à garantir le minimum de dommages aux biens et un retour rapide à la normale après un événement ;
- le projet ne doit pas entraîner une augmentation du nombre de logements ;
- le type de population exposée ne doit pas être plus vulnérable que lors de la situation précédente (par exemple, une école ne peut pas être remplacée par une crèche) ;
- les aménagements sous la hauteur de référence ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'ils disposent d'un accès direct vers une zone hors d'eau ;
- les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m² doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;
- le projet doit avoir une emprise au sol* en zone réglementée inférieure ou égale à celle du projet pré-existant ;
- les surfaces de plancher du projet (au sens du code de l'urbanisme*) doivent être, par sous-destination*, inférieures ou égales à celles du projet préexistant. Des transferts de surface de plancher utilisable sont toutefois possibles d'une sous-destination* vers une sous-destination de classe de vulnérabilité* identique ou inférieure ;
- les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés hors d'eau. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés hors d'eau ;
- la continuité d'activité doit être prise en compte pour les projets relevant des destinations « Equipements d'intérêt collectifs et services publics » et « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » ;
- les ERP du 1er groupe et les ERP de types J, O, U et R doivent faire l'objet des dispositions nécessaires à la mise en sécurité des occupants et usagers, tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou annexes.

Secteur RCn (crue rapide des rivières)

SECTION 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1. Sont interdits :

-tout projet à l'exception de ceux admis en 2, notamment :

- les projets nouveaux nécessaires à la gestion de crise, et notamment la création d'établissements de secours ;
- la création d'établissements recevant du public (ERP) ;
- la création d'aires d'accueil des gens du voyage (terrains pour la halte, aires de petit passage, aires d'accueil, aires de grand passage, emplacements pour grand rassemblement, terrains familiaux) ;
- les campings-caravanings*, avec ou sans résidences mobiles de loisirs* (mobil-homes), avec ou sans habitations légères de loisirs*, avec ou sans terrains de sport à usage de loisirs ;
- les reconstructions*, réhabilitations, et restaurations totales ou quasi-totales (= reconstruction dont l'ordre de grandeur du coût dépasse 50% du coût d'une reconstruction à l'identique), après sinistre lié à l'aléa à l'origine de la réglementation de la zone ;
- les reconstructions*, réhabilitations, et restaurations totales ou quasi-totales (= reconstruction dont l'ordre de grandeur du coût dépasse 50% du coût d'une reconstruction à l'identique), après sinistre non lié à l'aléa à l'origine de la réglementation de la zone ;
- les reconstructions*, réhabilitations, et restaurations totales ou quasi-totales (= reconstruction dont l'ordre de grandeur du coût dépasse 50% du coût d'une reconstruction à l'identique), après démolition ;
- la création de piscines et de bassins couverts ou non couverts ;
- la création d'aires de stationnement* publiques, privées, collectives ou individuelles, associées ou non aux constructions, sauf si l'aire de stationnement est directement associée à un projet nouveau autorisé en 2, auquel cas, elle doit vérifier les prescriptions associées ;
- tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les projets nouveaux provisoires ;
- la création ou l'extension de sous-sols.

2. Sont autorisés :

2.a. Sont autorisés sans prescriptions :

-les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement ;
-les projets ayant pour objectif principal de réduire les risques naturels, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau* (ou valant Loi sur l'Eau), ou ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

2.b. Sont autorisés avec prescriptions :

Les projets listés avec prescriptions ci après sont admis sous réserve de vérifier les conditions suivantes :

-le projet ne doit pas aggraver les risques pour les tiers et ne doit pas en provoquer de nouveaux, en tout point, y compris en dehors de la zone directement concernée par le projet et y compris pendant la phase de travaux.

-tous les dispositifs de protection et d'adaptation demandés doivent être mis en œuvre selon les règles de l'art sous la responsabilité du maître d'ouvrage ;

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

-tous les produits, matériels, matériaux, récoltes, mobilier, cuves, réservoirs, citernes et équipements extérieurs des espaces publics ou privés, doivent être :

- soit placés hors d'eau selon un dispositif dimensionné pour résister à l'aléa,
- soit faire l'objet d'un dispositif permettant leur déplacement rapide hors de portée des eaux lors des crues,
- soit arrimés et protégés de manière à ne pas être entraînés par les crues, à ne pas polluer les eaux et à ne pas subir de dégradations.

-la mise hors d'eau peut se définir au regard d'une hauteur de référence (exemple : Terrain Naturel + 1 m) ou d'une cote de référence (exemple : 250 mNGF) :

- s'il existe une carte des hauteurs, la hauteur de référence correspond à la valeur identifiée par cette carte au droit du projet, majorée de 20 % (exemple : une hauteur de +1 m sur la carte correspond à une hauteur de référence de +1,2 m) ;
- s'il existe une carte des cotes, la cote de référence correspond à la valeur identifiée par cette carte au droit du projet ;
 - par défaut en secteur RCn, une hauteur de TN + 2 m sera prise.

Sont autorisés avec prescriptions :

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

-les réseaux souterrains secs et humides, les pylônes, poteaux et ouvrages du même type, sous réserve de remplir les conditions suivantes :

- le projet doit être conçu de manière à pouvoir assurer un retour à la normale rapide en cas de survenue de l'aléa de référence.

-les clôtures et éléments similaires, sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

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

-les piscines et les terrasses liées à des habitations existantes, sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, ouvertures, protections ...), y compris pendant la phase de travaux
- le projet doit être de superficie cumulée inférieure ou égale à 40 m² par parcelle.

-les abris légers liés à des habitations existantes, sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet doit avoir une superficie cumulée inférieure ou égale à 20 m² par parcelle ;
- le projet ne doit pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.

-Sont admises les créations et reconstructions* d'infrastructures (de transport, de transport de fluides, de production d'énergie, ouvrages de dépollution...) et les équipements techniques qui s'y rattachent, sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée,
- le projet doit être adapté à l'aléa et garantir la sécurité des personnes,
- le projet doit être conçu de manière à pouvoir assurer un retour à la normale rapide en cas de survenue de l'aléa de référence

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

-les carrières, gravières et les constructions et installations directement liées à leur exploitation, ainsi que les projets relevant de la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" définie par le code de l'urbanisme, dont la présence en zone d'aléa est nécessaire à leur fonctionnement (dont les stations d'épuration), sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée,
- le projet doit être adapté à l'aléa et garantir la sécurité des personnes, y compris pendant la phase des travaux ;
- le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir un minimum de dommages aux biens et un retour rapide à la normale après un événement ;
- que le projet ne doit pas comprendre de logements ;
- le projet ne doit pas être un établissement recevant du public (ERP) ;
- les aménagements sous la hauteur de référence ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et doivent disposer d'un accès direct vers une zone hors d'eau ;
- les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m² doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;
- le projet doit respecter la valeur maximale de Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) définie dans les dispositions générales du règlement ;
- le projet doit être orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- les réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette cote ;
- les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;
- la structure et les fondations doivent être dimensionnées de manière à résister aux forces dynamiques et statiques et aux phénomènes d'érosion, affouillements et tassements engendrés par la crue de référence ;
- les matériaux employés sous la hauteur de référence seront choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité ;
- la continuité d'activité doit être prise en compte.

-les aménagements d'espaces extérieurs et équipements liés à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs (terrains de sport, parcs, etc.) et les bâtiments sanitaires strictement nécessaires à leur usage, sous réserve de remplir les conditions suivantes :

- le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, ouvertures, protections ...), y compris pendant la phase de travaux ;
- les constructions doivent être d'emprise au sol* globale maximale de 40 m² pour les aménagements de superficie inférieure ou égale à un hectare, augmentée de 40 m² par hectare au-delà d'une superficie d'un hectare (soit par exemple 60 m² d'emprise autorisée pour une superficie d'un hectare et demi) ;
- le projet ne doit pas comprendre de logements ou d'hébergements ;
- les aménagements sous la hauteur de référence ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et doivent disposer d'un accès direct vers une zone hors d'eau ;
- les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m² doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;
- les aménagements liés au projet doivent prendre en compte les besoins de signalisation, d'alerte et de gestion de crise.

-les constructions liées à l'exploitation agricole, autres que les structures légères à sous-destination d'exploitation agricole et les hangars ouverts à sous-destination d'exploitation agricole identifiées ci-après. Ces constructions sont admises sous réserve de remplir les conditions suivantes :

- il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée,
- le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, ouvertures, protections ...), y compris pendant la phase de travaux ;

- le projet doit être lié à une exploitation existante ;
- le projet ne doit pas comprendre de logements ;
- les planchers habitables* doivent être situés au-dessus de la hauteur de référence. En cas d'impossibilité justifiée, l'obligation de sur-élévation peut être limitée à 1m et être complétée par un autre système de protection, sur proposition du porteur de projet, jusqu'à la hauteur de référence ;
- les ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement et doivent être situées au-dessus de la hauteur de référence. En cas d'impossibilité justifiée, l'obligation de sur-élévation peut être limitée à 1m et être complétée par un autre système de protection, sur proposition du porteur de projet, jusqu'à la hauteur de référence ;
- les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m² doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;
- les aménagements sous la hauteur de référence ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et doivent disposer d'un accès direct vers une zone hors d'eau ;
- le projet doit respecter la valeur maximale de Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) définie dans les dispositions générales du règlement ;
- le projet doit être orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- les réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette cote ;
- les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;
- la structure et les fondations seront dimensionnées de manière à résister aux forces dynamiques et statiques et aux phénomènes d'érosion, affouillements et tassements engendrés par la crue de référence ;
- les matériaux employés sous la hauteur de référence seront choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité.

-les structures légères à sous-destination d'exploitation agricole et les hangars ouverts à sous-destination d'exploitation agricole, sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

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

-les projets nouveaux provisoires, sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée ;
- le projet nouveau doit être adapté à l'aléa de manière à garantir la sécurité des personnes ;
- le projet ne doit pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- le projet doit être orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- le projet doit se rattacher à des éléments déjà présents sur la zone ;
- des dispositions doivent être prises pour que le projet ne soit pas entraîné ;
- les aménagements liés au projet doivent prendre en compte les besoins de signalisation, d'alerte et de gestion de crise.

-les reconstructions*, réhabilitations et restaurations totales ou quasi-totales (= reconstruction dont l'ordre de grandeur du coût dépasse 50% d'une reconstruction à l'identique) :

- après sinistre non lié à l'aléa à l'origine de la réglementation de la zone, sauf pour les projets nécessaires à la gestion de crises, les établissements recevant du public difficilement évacuables (ERP de type J et U, établissements pénitentiaires), les aires d'accueil des gens du voyage et les campings-caravanings ;
- après démolition, sauf pour les projets nécessaires à la gestion de crises, les établissements recevant du public difficilement évacuables (ERP de type J et U, établissements pénitentiaires), les aires d'accueil des gens du voyage et les campings-caravanings.

Ces reconstructions, réhabilitations et restaurations totales ou quasi totales sont admises sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet nouveau doit être adapté à l'aléa de manière à garantir la sécurité des personnes;

- le projet doit être adapté à l'aléa de manière à garantir le minimum de dommages aux biens et un retour rapide à la normale après un événement;
- pour les ERP de type R, il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée ;
- le type de population exposée ne doit pas être plus vulnérable que lors de la situation précédente (par exemple, une école ne peut pas être remplacée par une crèche) ;
- les planchers habitables* doivent être situés au-dessus de la hauteur de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de sur-élévation des planchers habitables* peut ne pas être appliquée à condition que les équipements sensibles soient situés hors d'eau et que la sécurité des personnes soit assurée;
- les ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement et soient situées au-dessus de la hauteur de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de sur-élévation peut ne pas être appliquée ;
- les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m² doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;
- les aménagements sous la hauteur de référence ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et doivent disposer d'un accès direct vers une zone hors d'eau ;
- le projet doit avoir une emprise au sol* en zone réglementée inférieure ou égale à celle du projet pré-existant ;
- le projet ne doit pas entraîner une augmentation du nombre de logements ou d'hébergements ;
- pour les ERP, en aléa fort, les surfaces de plancher du projet (au sens du code de l'urbanisme*) doivent être inférieures ou égales à celles du projet pré-existant. En aléas faible et moyen, une augmentation de 20m² ou de 10 % de la surface de plancher pré-existante est permise ;
- le projet doit être orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- la structure et les fondations doivent être dimensionnées de manière à résister aux forces dynamiques et statiques et aux phénomènes d'érosion, affouillements et tassements engendrés par la crue de référence ;
- les matériaux employés sous la hauteur de référence seront choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité ;
- les réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette cote ;
- les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;
- les ERP du 1er groupe et les ERP de types O et R fassent l'objet des dispositions nécessaires à la mise en sécurité des occupants et usagers, tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou annexes.

-sous réserve qu'ils ne conduisent pas à la réalisation de logements supplémentaires et qu'ils ne diminuent pas la sécurité des personnes exposées, les projets sur existant :

- ayant pour objet principal d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens (accès par l'aval, etc.) sans augmentation de la surface de plancher ;
- relatifs à l'entretien, la maintenance, la modification de l'aspect extérieur et la gestion courante de bâtiments (réparations, aménagements internes, réfection des toitures, changement de fenêtres et d'ouvertures, traitement de façade, ravalement, isolation, mise en place de auvents, couverture de piscine...) ;
- relatifs à l'entretien, la maintenance, la modification de l'aspect extérieur et la gestion courante d'ouvrages ou d'infrastructures (rénovation des chaussées ou de la couche de roulement, pose de barrières de sécurité, mise aux normes des carrefours, etc.) ;
- relatifs à de la récupération d'énergie localisée sur des bâtiments (ex : panneaux solaires sur le toit d'une construction existante...).

-en l'absence d'étage hors d'eau, la création d'un nouvel étage, ayant notamment vocation de zone refuge*, sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet ne doit pas conduire pas à une augmentation significative de la population exposée ;
- le projet ne doit pas entraîner une augmentation du nombre de logements ;

- le nouvel étage doit être situé au-dessus de la hauteur de référence.

-les projets sur existant pour des mises aux normes d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité, sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées ;
- le projet doit être adapté à l'aléa de manière à garantir le minimum de dommages aux biens et un retour rapide à la normale après un événement ;
- le projet ne doit pas conduire à une augmentation de la population exposée ;
- le projet ne doit pas entraîner une augmentation du nombre de logements ;
- pour les bâtiments de moins de 200 m², l'augmentation de la surface de plancher au sens du code de l'urbanisme doit être limitée à 20 m² par rapport à la situation lors de l'élaboration du présent document ;
- pour les bâtiments de plus de 200 m², l'augmentation de la surface de plancher au sens du code de l'urbanisme doit être limitée à 10% de la surface totale de plancher ;
- les nouvelles structures et les nouvelles fondations doivent être dimensionnées de manière à résister aux forces dynamiques et statiques et aux phénomènes d'érosion, affouillements et tassements engendrés par la crue de référence ;
- les matériaux employés sous la hauteur de référence seront choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité ;
- les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette cote ;
- les nouvelles installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues.

-les reconstructions partielles (= reconstruction dont l'ordre de grandeur du coût est inférieur à 50% du coût d'une reconstruction à l'identique) après sinistre lié ou non à l'aléa à l'origine de la réglementation de la zone, ainsi que les reconstructions partielles après démolitions, sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées ;
- le projet doit être adapté à l'aléa de manière à garantir le minimum de dommages aux biens et un retour rapide à la normale après un événement ;
- le type de population exposée ne doit pas être plus vulnérable que lors de la situation précédente (par exemple, une école ne peut pas être remplacée par une crèche) ;
- les nouveaux planchers habitables* doivent être situés au-dessus de la hauteur de référence. Si les niveaux initiaux ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables ;
- les nouvelles ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement et doivent être situées au-dessus de la hauteur de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de sur-élévation peut ne pas être appliquée ;
- les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m² doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;
- les nouveaux aménagements sous la hauteur de référence ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'ils disposent d'un accès direct vers une zone hors d'eau ;
- le projet doit avoir une emprise au sol* en zone réglementée inférieure ou égale à celle du projet pré-existant ;
- le projet ne doit pas entraîner une augmentation du nombre de logements ;
- les projets de classes de vulnérabilité* 1 et 2 et pour les logements, s'il est attesté que la structure et les fondations de la construction sont résistantes et que les réseaux (électricité, assainissement notamment) sont adaptés à l'aléa, les surfaces de plancher peuvent être augmentées par rapport au projet pré-existant (sans augmenter le nombre de logements) ;
- les projets de classes de vulnérabilité* 3 et 4 (sauf logements), en aléa fort, les surfaces de plancher du projet (au sens du code de l'urbanisme*) doivent être inférieures ou égales à celles du projet pré-existant. En aléas faible et moyen, s'il est attesté que la structure et les fondations de la construction

sont résistantes et que les réseaux (électricité, assainissement notamment) sont adaptés à l'aléa, une augmentation de 20m² ou de 10 % de la surface de plancher pré-existante est permise ;

- le projet doit être orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- les nouvelles structures et les nouvelles fondations doivent être dimensionnées de manière à résister aux forces dynamiques et statiques et aux phénomènes d'érosion, affouillements et tassements engendrés par la crue de référence ;
- les matériaux employés sous la hauteur de référence seront choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité ;
- les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette cote ;
- les nouvelles installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;
- la continuité d'activité doit être prise en compte pour les projets relevant des destinations « Equipements d'intérêt collectifs et services publics » et « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » ;
- les ERP du 1er groupe et les ERP de types J, O, U et R doivent faire l'objet des dispositions nécessaires à la mise en sécurité des occupants et usagers, tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou annexes.

-les changements de destination* ou de sous-destination* vers un projet de sous-destination de classe de vulnérabilité* inférieure ou égale, sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet doit permettre une augmentation de la sécurité des personnes exposées ;
- le projet doit être adapté à l'aléa de manière à garantir le minimum de dommages aux biens et un retour rapide à la normale après un événement ;
- le projet ne doit pas entraîner une augmentation du nombre de logements ;
- le type de population exposée ne doit pas être plus vulnérable que lors de la situation précédente (par exemple, une école ne peut pas être remplacée par une crèche) ;
- les aménagements sous la hauteur de référence ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et doivent disposer d'un accès direct vers une zone hors d'eau ;
- les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m² doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;
- le projet doit avoir une emprise au sol* en zone réglementée inférieure ou égale à celle du projet pré-existant ;
- les surfaces de plancher du projet (au sens du code de l'urbanisme*) doivent être, par sous-destination*, inférieures ou égales à celles du projet préexistant. Des transferts de surface de plancher utilisable sont toutefois possibles d'une sous-destination* vers une sous-destination de classe de vulnérabilité* identique ou inférieure ;
- les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette cote ;
- la continuité d'activité doit être prise en compte pour les projets relevant des destinations « Equipements d'intérêt collectifs et services publics » et « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » ;
- les ERP du 1er groupe et les ERP de types J, O, U et R doivent faire l'objet des dispositions nécessaires à la mise en sécurité des occupants et usagers, tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou annexes.

-les extensions de biens de classes de vulnérabilité 1 et 2 et de logements, sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées ;
- le projet doit être adapté à l'aléa de manière à garantir le minimum de dommages aux biens et un retour rapide à la normale après un événement ;
- le projet ne doit pas entraîner une augmentation du nombre de logements ;

- les nouveaux planchers habitables* doivent être situés au-dessus de la hauteur de référence. Si les niveaux initiaux ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables ;
- les nouveaux aménagements sous la hauteur de référence ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et doivent disposer d'un accès direct vers une zone hors d'eau ;
- les nouvelles ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement et doivent être situées au-dessus de la hauteur de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de sur-élévation peut ne pas être appliquée ;
- les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m² doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;
- le projet doit avoir une emprise au sol* en zone réglementée inférieure ou égale à celle du projet pré-existant ;
- le projet doit être orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- les nouvelles structures et fondations et celles de la construction initiale doivent être dimensionnées de manière à résister aux forces dynamiques et statiques et aux phénomènes d'érosion, affouillements et tassements engendrés par la crue de référence ;
- les nouveaux matériaux et ceux de la construction initiale, employés sous la hauteur de référence sont résistants aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité. ;
- les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage et ceux de la construction initiale, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette cote ;
- les nouvelles installations d'assainissement et celles de la construction initiale doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;
- la continuité d'activité doit être prise en compte pour les projets relevant des destinations « Equipements d'intérêt collectifs et services publics » et « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ».

-les extensions d'ERP en aléas faible et moyen, sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet doit être en aléa faible ou moyen ;
- le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées ;
- le projet doit être adapté à l'aléa de manière à garantir le minimum de dommages aux biens et un retour rapide à la normale après un événement ;
- le projet ne doit pas entraîner une augmentation du nombre de logements ;
- les nouveaux planchers habitables* doivent être situés au-dessus de la hauteur de référence. Si les niveaux initiaux ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables ;
- les nouveaux aménagements sous la hauteur de référence ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et disposent d'un accès direct vers une zone hors d'eau ;
- les nouvelles ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement et soient situées au-dessus de la hauteur de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de sur-élévation peut ne pas être appliquée ;
- les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m² doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;
- le projet doit avoir une emprise au sol* en zone réglementée inférieure ou égale à celle du projet pré-existant ;
- pour les bâtiments de moins de 200 m², l'augmentation de la surface de plancher au sens du code de l'urbanisme doit être limitée à 20 m² par rapport à la situation lors de l'élaboration du présent document ;
- pour les bâtiments de plus de 200 m², l'augmentation de la surface de plancher au sens du code de l'urbanisme doit être limitée à 10% de la surface totale de plancher ;
- le projet doit être orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- les nouvelles structures et fondations et celles de la construction initiale doivent être dimensionnées de manière à résister aux forces dynamiques et statiques et aux phénomènes d'érosion, affouillements et tassements engendrés par la crue de référence ;

- les nouveaux matériaux et ceux de la construction initiale, employés sous la hauteur de référence sont résistants aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité ;
- les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage et ceux de la construction initiale, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette cote ;
- les nouvelles installations d'assainissement et celles de la construction initiale doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;
- la continuité d'activité doit être prise en compte pour les projets relevant des destinations « Equipements d'intérêt collectifs et services publics » et « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » ;
- les ERP du 1er groupe et les ERP de types J, O, U et R doivent faire l'objet des dispositions nécessaires à la mise en sécurité des occupants et usagers, tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou annexes.

Secteurs Bc1 et Bc2 (crue rapide des rivières)

SECTION 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1. Sont interdits :

- les projets nouveaux nécessaires à la gestion de crise, et notamment la création d'établissements de secours*, sauf s'il n'y a aucune alternative d'implantation possible compte tenu des besoins des services de secours ;
- les aires d'accueil des gens du voyage*
- le camping caravanning*
- tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les exhaussements* et remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés au 2 (d'une manière générale, les exhaussements relatifs aux espaces verts, aux aires de jeux ou aux terrains de sport ne sont pas considérés comme strictement nécessaires).

2. Sont autorisés :

2.a. Sont autorisés sans prescriptions :

- les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement ;
- les projets ayant pour objectif principal de réduire les risques naturels, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau* (ou valant Loi sur l'Eau), ou ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

2.a. Sont autorisés avec prescriptions :

Les projets listés avec prescriptions ci après sont admis sous réserve de vérifier les conditions suivantes :

- le projet ne doit pas aggraver les risques pour les tiers et ne doit pas en provoquer de nouveaux, en tout point, y compris en dehors de la zone directement concernée par le projet et y compris pendant la phase de travaux.
- tous les dispositifs de protection et d'adaptation demandés doivent être mis en œuvre selon les règles de l'art sous la responsabilité du maître d'ouvrage ;
- le projet, y compris projet sur l'existant conduisant à une évolution de l'emprise au sol, doit être entièrement positionné en dehors d'une bande de recul par rapport aux canaux, fossés et chantournes (sauf dans le cas d'un ouvrage de franchissement). La largeur de cette bande de recul est définie dans les dispositions générales du présent règlement. Dans tous les cas, elle doit faire au moins 4 mètres à partir du sommet des berges du cours d'eau afin de permettre l'entretien et la circulation d'engins ;
- tous les produits, matériels, matériaux, récoltes, mobilier, cuves, réservoirs, citernes et équipements extérieurs des espaces publics ou privés, doivent être :
 - soit placés hors d'eau selon un dispositif dimensionné pour résister à l'aléa,
 - soit faire l'objet d'un dispositif permettant leur déplacement rapide hors de portée des eaux lors des crues,
 - soit arrimés et protégés de manière à ne pas être entraînés par les crues, à ne pas polluer les eaux et à ne pas subir de dégradations.

-la mise hors d'eau peut se définir au regard d'une hauteur de référence (exemple : Terrain Naturel + 1 m) ou d'une cote de référence (exemple : 250 mNGF) :

- s'il existe une carte des hauteurs, la hauteur de référence correspond à la valeur identifiée par cette carte au droit du projet, majorée de 20 % (exemple : une hauteur de +1 m sur la carte correspond à une hauteur de référence de +1,2 m) ;
- s'il existe une carte des cotes, la cote de référence correspond à la valeur identifiée par cette carte au droit du projet ;
 - par défaut pour les projets en zone Bc1 : prendre une hauteur de TN + 0,6 m,
 - par défaut pour les projets en zone Bc2 : prendre une hauteur de TN + 1,2 m.

Sont autorisés avec prescriptions :

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

-les réseaux souterrains secs et humides, les pylônes, poteaux et ouvrages du même type, sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet doit être conçu de manière à pouvoir assurer un retour à la normale rapide en cas de survenue de l'aléa de référence.

- les clôtures et éléments similaires, sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

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

-les piscines et les terrasses liées à des habitations existantes, sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, ouvertures, protections ...), y compris pendant la phase de travaux.

-les projets suivants :

- les abris légers de superficie cumulée inférieure ou égale à 20 m² par parcelle ;
- les annexes des constructions relevant de la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" définie par le code de l'urbanisme ;
- les structures légères à sous-destination d'exploitation agricole ;
- les hangars ouverts à sous-destination d'exploitation agricole ;
- les projets nouveaux provisoires ;
- les constructions de hauteur inférieure à 3 mètres par rapport au terrain naturel, d'emprise au sol inférieure à 5 m² et ne contenant pas d'équipements stratégiques.

Sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

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

-Sont admises les créations et reconstructions* d'infrastructures (de transport, de transport de fluides, de production d'énergie, ouvrages de dépollution...) et les équipements techniques qui s'y rattachent, sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet doit être adapté à l'aléa et garantir la sécurité des personnes, y compris pendant la phase de travaux ;
- le projet doit être conçu de manière à pouvoir assurer un retour à la normale rapide en cas de survenue de l'aléa de référence ;
- le projet doit être conçu de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.

-les aires de stationnement, sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

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

- des dispositifs doivent être mis en place pour empêcher les véhicules d'être emportés hors de l'aire de stationnement en cas d'inondation ;
- les aménagements liés au projet doivent prendre en compte les besoins de signalisation.

-les sous-sols dédiés à des surfaces non-habitable* (caves et parkings de bâtiments collectifs notamment), sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- la cote d'accès au sous-sol doit être située à 0,7 m au-dessus du terrain naturel en zone Bc1 et à 1,4 m au-dessus du terrain naturel en zone Bc2 de manière à ce que le sous-sol ne puisse pas être inondé ;
- les constructions et parties de construction situées sous la cote ou hauteur de référence doivent être cuvelées.

-les constructions autres que celles listées précédemment, sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- les planchers habitables* doivent être situés au-dessus de la hauteur de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de sur-élévation des planchers habitables* peut ne pas être appliquée à condition que les équipements sensibles soient situés hors d'eau et que la sécurité des personnes soit assurée ;
- les ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement et soient situées au-dessus de la hauteur de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de sur-élévation peut ne pas être appliquée ;
- le projet doit respecter la valeur maximale de Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) définie dans les dispositions générales du règlement ;
- le projet doit être conçu et orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- pour les établissements recevant du public difficilement évacuables (ERP de type J et U, établissements pénitentiaires) et pour les projets nécessaires à la gestion de crise, et notamment les établissements de secours, il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée ;
- la structure et les fondations doivent être dimensionnées de manière à résister aux forces dynamiques et statiques et aux phénomènes d'érosion, affouillements et tassements engendrés par la crue de référence ;
- les matériaux employés sous la hauteur de référence doivent être choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité ;
- les réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette cote ;
- les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;
- les ERP du 1er groupe et les ERP de types J, O, U et R doivent faire l'objet des dispositions nécessaires à la mise en sécurité des occupants et usagers, tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou annexes.

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

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

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

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

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

-les extensions et modifications de construction, les reconstructions partielles (= reconstruction dont l'ordre de grandeur du coût est inférieur à 50% du coût d'une reconstruction à l'identique) après sinistre lié ou non à l'aléa à l'origine de la réglementation de la zone, ainsi que les reconstructions partielles après démolitions, les changements de destination ou de sous-destination. Ces projets sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet ne doit pas diminuer la sécurité des personnes exposées ;
- pour les établissements recevant du public difficilement évacuables (ERP de type J et U, établissements pénitentiaires) et pour les projets nécessaires à la gestion de crise, et notamment les établissements de secours, il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée ;
- les nouveaux planchers habitables* doivent être situés au-dessus de la hauteur de référence. Si les niveaux initiaux ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables ;
- les nouvelles ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement et doivent être situées au-dessus de la hauteur de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de sur-élévation peut ne pas être appliquée ;
- le projet doit respecter la valeur maximale de Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) définie dans les dispositions générales du règlement ;
- le projet doit être orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- les nouvelles structures et les nouvelles fondations doivent être dimensionnées de manière à résister aux forces dynamiques et statiques et aux phénomènes d'érosion, affouillements et tassements engendrés par la crue de référence ;
- les matériaux employés sous la hauteur de référence doivent être choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité.;
- les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette cote ;
- les nouvelles installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues ;
- les ERP du 1er groupe et les ERP de types J, O, U et R doivent faire l'objet des dispositions nécessaires à la mise en sécurité des occupants et usagers, tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou annexes.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Centre bourg, villages et hameaux

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans le sous-titre I « Définitions de base » du titre I du présent règlement.

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

Extraits du rapport de présentation :

La zone UA correspond à la partie ancienne des bourgs, villages et hameaux caractérisées par une forme urbaine spécifique caractérisée par des alignements bâtis continus ou discontinus sur la voie ou les espaces publics, ainsi qu'une implantation fréquente en limite de propriété.

Le secteur UA1 comporte des règles permettant ces implantations traditionnelles et définit un cadrage visant à conserver les volumes bâtis.

Le secteur UA2 comporte des règles similaires à celles du secteur UA1, mais il définit un cadrage supplémentaire visant à conserver des tissus bâtis dont la typologie se caractérise par une bande construite principale, les espaces libres de cours et de jardins étant le plus souvent à l'arrière des alignements bâtis.

SECTION UA 1 – Usages et affectations des sols, activités et constructions

Sous-section UA 1.1 - Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdits

1.1.1 – Usages, affectations des sols, types d'activités

- L'aménagement de terrains pour la pratique du camping.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois.
- Les antennes-relais et les émetteurs récepteurs de télétransmission.

Réservoir de biodiversité prioritaire :

-Tous travaux, y compris affouillements et exhaussements, tout dépôt incompatibles avec la mise en valeur paysagère et écologique du site, ainsi qu'avec la réalisation d'infrastructures.

Risques de crue rapide des rivières :

-Les usages, affectations des sols et types d'activités non soumis à conditions particulières dans le titre II du présent règlement écrit.

1.1.2 – Constructions

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées aux entrepôts.
- Les constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition.

Réservoir de biodiversité prioritaire :

-Toutes constructions incompatibles avec la mise en valeur paysagère et écologique du site, ainsi qu'avec la réalisation d'infrastructures.

Risques de crue rapide des rivières :

-Les constructions non soumises à conditions particulières dans le titre II du présent règlement écrit.

Sous-section UA 1.2 - Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions soumis à des conditions particulières

1.2.1 – Usages, affectations des sols, types d'activités

-Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone.

-L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

Réservoir de biodiversité prioritaire :

-L'impact sera le plus réduit possible sur les enjeux de préservation des milieux naturels et des continuités écologiques.

Risques de crue rapide des rivières :

-Les usages, affectations des sols et types d'activités sont soumis à conditions particulières dans le titre II du présent règlement écrit.

1.2.2 – Constructions

-**Dans le secteur UA2**, en dehors de la *bande de constructibilité principale** d'une largeur de 15 mètres par rapport à la *limite d'emprise des voies et emprises publiques**, les *constructions** sont admises dès lors qu'il s'agit :

- de *constructions** à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- de démolition-reconstruction ou restructuration lourde de *constructions** autorisées à la date d'arrêt du PLU
- d'*annexes**
- d'extension de *constructions* existantes** à la date d'arrêt du PLU
- de stationnements réalisés en sous-sols
- de balcons et d'oriel.

Risques de crue rapide des rivières :

-Les constructions sont soumises à conditions particulières dans le titre II du présent règlement écrit.

Sous-section UA 1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

-Dans le secteur de mixité sociale indicé « S1 » délimités au règlement graphique :

- Pour tout projet de construction, au moins 30% du programme devra être réservé en surface de plancher et en nombre à la réalisation de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux sera arrondi à l'entier supérieur.

-Dans le secteur de mixité sociale indicé « S3 » applicable à l'ensemble de la zone :

- Pour tout projet de construction à partir de 450 m² de surface de plancher ou 6 logements, au moins 30% du programme devra être réservé en surface de plancher et en nombre à la réalisation de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux sera arrondi à l'entier supérieur.

-Les logements locatifs sociaux seront de types PLAI et PLUS.

SECTION UA 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section UA 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions*

2.1.1 – Emprise au sol*

-Le *coefficient d'emprise au sol** des *constructions** est fixé à 0,70 maximum. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions** autorisées.

-Une *construction* existante** non conforme au *coefficient d'emprise au sol** défini précédemment pourra faire l'objet d'*extensions** dans la limite de 30 m² d'*emprise au sol**.

-L'*emprise au sol** d'une *annexe** ne doit pas excéder 20 m².

-Certains secteurs peuvent être concernés par des risques avec l'application d'un RESI (Ratio d'Emprise au Sol Inondable) qui peut limiter l'emprise au sol des constructions et l'exhaussement des terrains.

2.1.2 – Hauteur*

-La *hauteur** des *constructions** ne devra pas excéder :

- ✓ 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout.
- ✓ 5 mètres au faîtage ou hors tout pour les *annexes**.

-La *hauteur** minimale des *constructions** hors *annexes** est de deux niveaux, dont le rez-de-chaussée. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions** autorisées. Elle ne s'applique pas non plus à l'extension des *constructions* existantes**.

-Des dispositions autres que celles prévues par les règles ci-dessus s'appliquent :

- ✓ Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est prescrite pour répondre à des enjeux de prévention des risques d'inondation, les hauteurs maximales mentionnées précédemment peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par la réglementation sur les risques.
- ✓ Lorsqu'un garage semi-enterré est réalisé, les hauteurs maximales mentionnées précédemment peuvent être augmentées jusqu'à 2 mètres, à concurrence de la surélévation du stationnement semi-couvert par rapport au sol.
- ✓ Lorsqu'est implanté en rez-de-chaussée une activité à destination de commerce et d'activités de services, ou équipements d'intérêt collectif ou services publics, les hauteurs maximales mentionnées précédemment peuvent être augmentées jusqu'à 1 mètre.
- ✓ Lorsque la construction s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée.
- ✓ Lorsque la construction s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes.

-Dans l'hypothèse où une hauteur en R+3 est imposée par les dispositions qui précèdent, le dernier niveau sera un étage en attique en recul d'au moins 2,5 mètres par rapport au nu de la façade.

2.1.3 – Implantation des *constructions** par rapport à la *limite d'emprise des voies et emprises publiques**

-Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des *constructions** par rapport à la *limite d'emprise des voies et emprises publiques** dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal et au-dessus de 2,80 m de hauteur par rapport à la *limite d'emprise de la voie et emprise publique**.

-Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement graphique, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$). Cette règle ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes non conformes à ces règles, ni aux constructions à destination

d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions** autorisées.

-Dans le cas d'une construction implantée à l'angle de deux voies, le prospect sera calculé par rapport à la voie la plus large.

-Une implantation différente sera imposée afin que la construction s'insère dans un front bâti constitué.

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

-Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum de la *limite d'emprise des voies et emprises publiques**.

2.1.4 – Implantation des *constructions** par rapport aux *limites séparatives**

-Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des *constructions** par rapport aux *limites séparatives** dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal, sauf sur *limites séparatives** où elles sont interdites.

-L'implantation de deux constructions contigües de part et d'autre de la limite séparative doit éviter l'effet de « noues ».

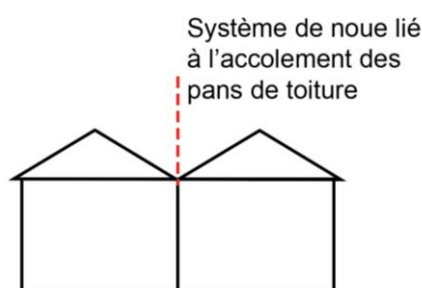


Schéma à valeur illustrative

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

-La *construction** devra être implantée par rapport aux *limites séparatives** de propriété :

- ✓ soit sur *limite séparative** : dans ce cas, pour toutes les constructions ou parties de constructions édifiées à plus de 13 mètres de profondeur par rapport aux alignements ou reculs sur les voies riveraines, la hauteur est limitée à 3 mètres au droit de la limite séparative. Toutefois, la construction sur limite sera admise sur une hauteur plus importante dans le cas de bâtiments jointifs en plan et en niveau, de part et d'autre de la limite séparative de propriété, et s'harmonisant sur le plan architectural.
- ✓ soit en retrait des *limites séparatives*, à une distance comptée horizontalement de tout point de la *construction** au point de la *limite séparative** qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H maximale = 2L, L minimale = 3 m ; voir schéma ci-dessous). Cette règle ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes non conformes à ces règles, ni aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions** autorisées.



-Les *constructions** ne doivent pas présenter l'aspect d'un matériau de récupération (exemple : caisson métallique) si elles n'ont pas fait l'objet d'un traitement permettant de les adapter à leur nouvel usage, et elles ne devront pas s'apparenter à des *constructions** réalisées avec des moyens de fortune.

-Le bâtiment projeté doit s'adapter au terrain naturel et limiter, de fait, les travaux de terrassement au strict nécessaire.

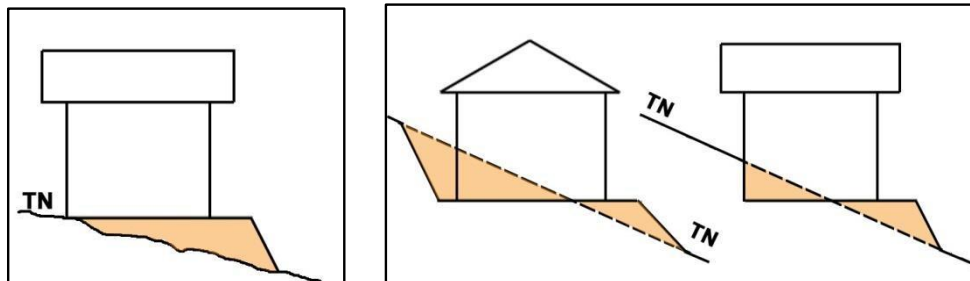


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à éviter

-Les remblais de terres sont inférieurs à 0,80 m.

-En fonction de la pente et des accès, en choisissant des dispositifs architecturaux assurant une adaptation des volumes bâtis au relief, dont l'implantation de façon semi-enterrée ou en aménageant le terrain en paliers talutés ou soutenus par des murets afin d'éviter des plateformes qui dénatureraient le paysage.

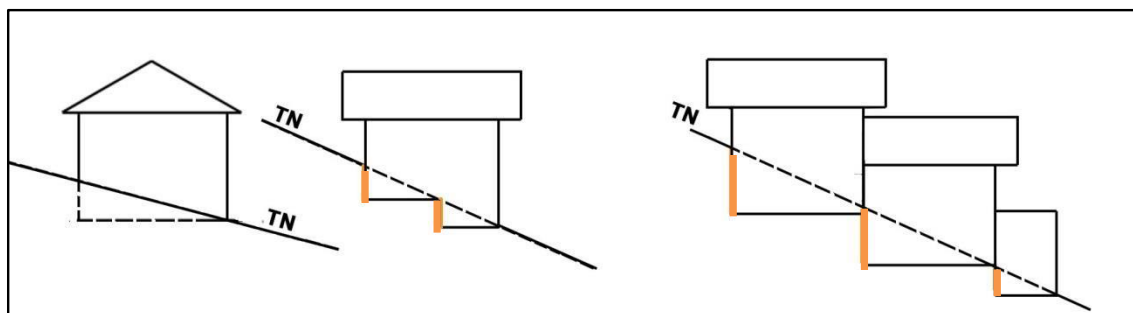


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier

-les citernes de stockage doivent être enterrées ou dissimulées et, pour des raisons de salubrité, elles seront étanches par un système de fermeture.

2.2.2.2 – Matériaux, couleurs

-Les *façades** latérales et arrières doivent être traitées en cohérence et en harmonie avec la *façade** principale.

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

-Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits. Les tableaux de fenêtre, portes d'entrée, angles, modénatures, volets, etc... peuvent être soulignés par une teinte pâle.

-Dans le cas d'un revêtement enduit, la finition sera talochée, lissée ou traitée par badigeon de chaux (finition écrasée interdite).

-Le bardage bois sera mis en œuvre de manière à ne pas être l'élément constitutif principal de la façade, dans la mesure où il ne constitue pas une référence architecturale locale. Il sera mis en œuvre dans un langage

contemporain, préférentiellement en pose à claire-voie. Le bois devra être choisi de manière à ne pas nécessiter de traitement chimique (hormis traitement nécessaire à un pré-grisement) et grisera avec le temps.

2.2.2.3 – Toiture

-Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement.

-Les toitures en bardeau d'asphalte, en matière plastique, en plaques de tôle ondulée, ainsi qu'en bac acier hors imitation tuiles sont interdites.

-Hors vérandas, appentis et annexes, la pente des toitures sera comprise entre 30 et 100% et aura deux ou quatre pans.

-Les dénivelés de toiture sont comprises entre 0,50 m et 1 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites).

-Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- ✓ de présenter une pente minimale de 1% de manière à éviter la stagnation des eaux
- ✓ qu'au moins 50% de la surface des toitures soit végétalisée, sauf impossibilité technique liée à l'installation d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc...), nécessitant plus de 50% de la surface de la toiture
- ✓ que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.

-Les ouvrages techniques devront être traités de manière à être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble. Les dispositifs de panneaux solaires seront posés de manière à avoir la même inclinaison que la toiture.

-Dans le cas des *extensions** et des restaurations, la pente de toiture et le matériau de couverture mis en œuvre devront être en harmonie avec l'existant. Les *extensions** type vérandas doivent permettre de conserver la bonne lisibilité des volumes et la matérialité des *façades** principales existantes. La volumétrie est simple et identifiée par des dimensions et une hauteur différentes de celles de la *construction** principale, ne dépassant pas la hauteur de l'égout de cette dernière.

2.2.2.4 – Détails architecturaux

-Les détails architecturaux de type colonne, chapiteau, arcade, linteau cintré...sont interdits.

-Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les *constructions** ou dans les clôtures.

-D'une manière générale, les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des *constructions** en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Tout système de climatisation de nature à porter atteinte à une *façade** sur rue est interdit.

-Pour les *constructions** nouvelles, le caisson des mécanismes de fermeture des baies doit être implanté à l'intérieur du bâti.

-Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des *constructions**.

2.2.2.5 – Annexes*

-Les dispositions qui précèdent s'appliquent aux annexes d'une emprise au sol supérieure à 10 m².

-Dans la limite de 10 m² d'emprise au sol, les *annexes** doivent être étudiées et réalisées de manière à ne créer aucune incohérence avec les *bâtiments** principaux. Elles ne doivent pas présenter l'aspect d'un matériau de récupération (exemple : caisson métallique) si elles n'ont pas fait l'objet d'un traitement permettant de les

adapter à leur nouvel usage, et elles ne devront pas s'apparenter à des *constructions** réalisées avec des moyens de fortune.

2.2.2.6 – Clôtures

-La hauteur des clôtures est adaptée au projet et au contexte environnant, dans la limite de 1,70 mètres en limite sur rue ou sur voie, et dans la limite de 2 mètres au niveau des limites séparatives* latérales ou de fond de parcelle.

-Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies doivent être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti, les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

-Les clôtures grillagées doivent comporter un muret de maçonnerie en partie basse.

-Les clôtures implantées en limite séparative doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la faune.

-Les matériaux de type film ou de toile sont proscrits.

-Le portail est considéré comme une clôture mobile. Il sera donc proportionné à la clôture et conçu en cohérence avec celle-ci.

Sous-section UA 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

2.3.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

-Les bouteilles jumelées, citernes et les aires de stockage à l'air libre de toute nature doivent être masquées par une haie végétale compacte ou au moyen de tout autre dispositif (tels que murs ou panneaux à claire-voie) permettant d'occulter la vision directe sur ces espaces depuis le domaine public ou les terrains adjacents.

-En ce qui concerne le traitement des clôtures végétales, seront utilisées des essences végétales locales dont la liste figure en annexe du présent règlement.

2.3.2 – Coefficient de biotope

-Il est fixé un coefficient de biotope d'une valeur minimale de 0,20.

-Les dispositions prévues par la présente règle ne s'appliquent pas :

- ✓ en cas d'extension mesurée d'une construction existante, sous réserve de justifications techniques, architecturales, d'intégration du projet dans le site ou dans son contexte
- ✓ aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.3.3 – Coefficient de pleine terre

Réservoir de biodiversité secondaire :

Au moins 10% de la superficie du projet doit être traitée en espace de pleine terre planté d'un arbre de grand ou moyen développement pour 100 m² de pleine terre et de surfaces d'arbustes ou de baliveaux d'une densité de 1 à 2 par m².

2.3.4 – Aménagement d'espaces communs

-Les programmes de constructions à usage d'habitation de plus de 15 logements doivent prévoir des espaces de jeux sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité, à raison d'un minimum de 30 m² + 2 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

-Toute opération d'ensemble comportant des habitations doit comprendre un ou plusieurs espaces dédiés au compostage, intégrés à l'espace de pleine terre lorsque celui-ci est supérieur à 15% de la surface de l'opération. Cet espace de compostage peut être collectif ou intégré à chaque lot de l'opération, à raison d'un minimum de 0,4 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

-Les programmes de constructions à usage d'habitation de plus de 30 logements doivent prévoir des canisites (espaces aménagés où les chiens peuvent faire leurs besoins librement) d'une surface minimale de 12 m² sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité.

Sous-section UA 2.4 – Stationnement

2.4.1 – Véhicules automobiles :

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

Nombre de places à réaliser :

Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur. En cas de norme a minima, il sera imposé la réalisation d'au moins une place de stationnement.

Toute suppression de places de stationnement devra être compensée par la création d'un nombre équivalent de places de stationnement.

Destinations et sous-destinations	Normes de stationnement pour les véhicules motorisés
Logement	1 place (dont au moins 0,5 couverte) par tranche de 35 m ² de surface de plancher
Hébergement	1 place (dont au moins 0,5 couverte) par tranche de 35 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 35 m ² de surface de plancher
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 35 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place (dont au moins 0,5 couverte) par tranche de 35 m ² de surface de plancher
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place par tranche de 120 m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Autres destinations ou sous-destinations	Selon les besoins de l'opération

-Dès lors qu'ils sont clos et couverts, les garages boxés ne sont pas admis.

2.4.2 – Stationnement des cycles :

-Pour tous types de programmes, il doit être prévu des emplacements pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur de 1 place pour 75 m² de surface de plancher créée. Ces emplacements devront être couverts et de préférence fermés.

SECTION UA 3 – Equipement et réseaux

Sous-section UA 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

-En cohérence avec l'article R111-5 du code de l'urbanisme, le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il sera également refusé ou accepté sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

-Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement est conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre aisée.

Sous-section UA 3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – Alimentation en eau potable

-Toute *construction** ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2 – Assainissement des eaux usées

Zone dite « 1 », correspondant à la zone d'assainissement collectif

-toute *construction** occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Zone dite « 2 », correspondant à la zone relevant de l'assainissement non collectif

-Toute habitation existante doit disposer d'un assainissement non collectif fonctionnel et correctement entretenu.

-Le pétitionnaire doit pouvoir attester de la conformité de l'installation d'assainissement autonome et permettre l'adaptation des filières aux terrains (emplacement, dimensionnement), ainsi que la mise en place des solutions les moins contraignantes possibles dans les secteurs les plus défavorables.

3.2.3 – Assainissement des eaux pluviales

Zone dite « 3 », correspondant à la zone où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

-Une séparation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales sera prévue sur l'emprise du projet.

-La gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration sera systématiquement recherchée, quelle que soit la taille du projet.

-En cas d'impossibilité de gestion à 100% des eaux pluviales par infiltration, un rejet dans le milieu naturel ou une infrastructure d'eaux pluviales pourra être autorisée, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention.

-Tout dispositif de récupération des eaux pluviales devra être étanche et assurer leur évacuation sans stagnation.

3.2.4 – Electricité, téléphone, télédiffusion

-Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

-Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

3.2.5 – Déploiement de la fibre optique

-Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Secteurs d'habitat collectif et de pavillonnaire en mutation

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans le sous-titre I « Définitions de base » du titre I du présent règlement.

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

Extraits du rapport de présentation :

La zone UB correspond à des tissus bâtis englobant des ensembles d'habitat collectif et des secteurs pavillonnaires issus du développement de Le Versoud, principalement dans la seconde moitié du XXème siècle. Ces tissus se caractérisent par leur hétérogénéité, des ensembles collectifs pouvant voisiner avec du pavillonnaire peu dense à proximité du centre de Le Versoud. La zone UB prévoit une évolution des tissus pavillonnaires vers des formes urbaines plus compact.

Le secteur UB1 vise à conforter les sites d'habitat collectif. Le secteur UB2 prévoit une mutation tissus bâtis situés aux abords de la RD523 à proximité du centre bourg. Le secteur UB3 vise à assurer l'intégration des constructions dans la pente, l'implantation de petits collectifs de hauteur limitée étant possible sous réserve de respecter une ligne de hauteur maximale pour l'ensemble des constructions. Le secteur UB4 vise à maintenir les caractéristiques du bâti bordant la RD523 en évitant un « morcellement pavillonnaire » et en rendant possible l'implantation de petits collectifs.

SECTION UB 1 – Usages et affectations des sols, activités et constructions

Sous-section UB 1.1 - Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdits

1.1.1 – Usages, affectations des sols, types d'activités

- L'aménagement de terrains pour la pratique du camping.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois.
- Les antennes-relais et les émetteurs récepteurs de télétransmission.

Réservoirs de biodiversité prioritaires :

-Tous travaux, y compris affouillements et exhaussements, tout dépôt incompatibles avec la mise en valeur paysagère et écologique du site, ainsi qu'avec la réalisation d'infrastructures.

Risques de crue rapide des rivières :

-Les usages, affectations des sols et types d'activités non soumis à conditions particulières dans le titre II du présent règlement écrit.

1.1.2 – Constructions

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées aux entrepôts.
- Les constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition.

Réservoirs de biodiversité prioritaires :

-Toutes constructions incompatibles avec la mise en valeur paysagère et écologique du site, ainsi qu'avec la réalisation d'infrastructures.

Risques de crue rapide des rivières :

-Les constructions non soumises à conditions particulières dans le titre II du présent règlement écrit.

Sous-section UB 1.2 - Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions soumis à des conditions particulières

1.2.1 – Usages, affectations des sols, types d’activités

-Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve d’être nécessaires à l’édification des constructions autorisées dans la zone.

-L’édification d’une clôture doit être précédée d’une déclaration préalable.

Réservoirs de biodiversité prioritaires :

-L’impact sera le plus réduit possible sur les enjeux de préservation des milieux naturels et des continuités écologiques.

Risques de crue rapide des rivières :

-Les usages, affectations des sols et types d’activités sont soumis à conditions particulières dans le titre II du présent règlement écrit.

1.2.2 – Constructions

-Non réglementé.

Risques de crue rapide des rivières :

-Les constructions sont soumises à conditions particulières dans le titre II du présent règlement écrit.

Sous-section UB 1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

-Dans le secteur de mixité sociale indicé « S1 » délimité au règlement graphique :

- Pour tout projet de construction, au moins 30% du programme devra être réservé en surface de plancher et en nombre à la réalisation de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux sera arrondi à l’entier supérieur.

-Dans le secteur de mixité sociale indicé « S2 » délimité au règlement graphique :

- Pour tout projet de construction, au moins 40% du programme devra être réservé en surface de plancher et en nombre à la réalisation de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux sera arrondi à l’entier supérieur.

-Dans le secteur de mixité sociale indicé « S3 » applicable à l’ensemble de la zone :

- Pour tout projet de construction à partir de 450 m² de surface de plancher ou 6 logements, au moins 30% du programme devra être réservé en surface de plancher et en nombre à la réalisation de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux sera arrondi à l’entier supérieur.

-Les logements locatifs sociaux seront de types PLAI et PLUS.

SECTION UB 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section UB 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions*

2.1.1 – Emprise au sol*

-Le *coefficient d'emprise au sol** des *constructions** est fixé à 0,60 maximum. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions** autorisées.

-Une *construction* existante** non conforme au *coefficient d'emprise au sol** défini précédemment pourra faire l'objet d'*extensions** dans la limite de 30 m² d'*emprise au sol**.

-Certains secteurs peuvent être concernés par des risques avec l'application d'un RESI (Ratio d'Emprise au Sol Inondable) qui peut limiter l'emprise au sol des constructions et l'exhaussement des terrains.

2.1.2 – Hauteur*

-La hauteur des *annexes** ne devra pas excéder 5 mètres au faîtage ou hors tout.

-Des dispositions autres que celles prévues par les règles ci-dessous s'appliquent :

- ✓ Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est prescrite pour répondre à des enjeux de prévention des risques d'inondation, les hauteurs maximales mentionnées précédemment peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par la réglementation sur les risques.
- ✓ Lorsqu'un garage semi-enterré est réalisé, les hauteurs maximales mentionnées précédemment peuvent être augmentées jusqu'à 2 mètres, à concurrence de la surélévation du stationnement semi-couvert par rapport au sol.
- ✓ Lorsqu'est implanté en rez-de-chaussée une activité à destination de commerce et d'activités de services, ou équipements d'intérêt collectif ou services publics, les hauteurs maximales mentionnées précédemment peuvent être augmentées jusqu'à 1 mètre.
- ✓ Lorsque la construction s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée.
- ✓ Lorsque la construction s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes.

2.1.2.1 – Dans le secteur UB1

-La *hauteur** des *constructions** ne devra pas excéder :

- ✓ 15 mètres au faîtage et 12 mètres à l'égout.

2.1.2.2 – Dans le secteur UB2

-La *hauteur** des *constructions** ne devra pas excéder :

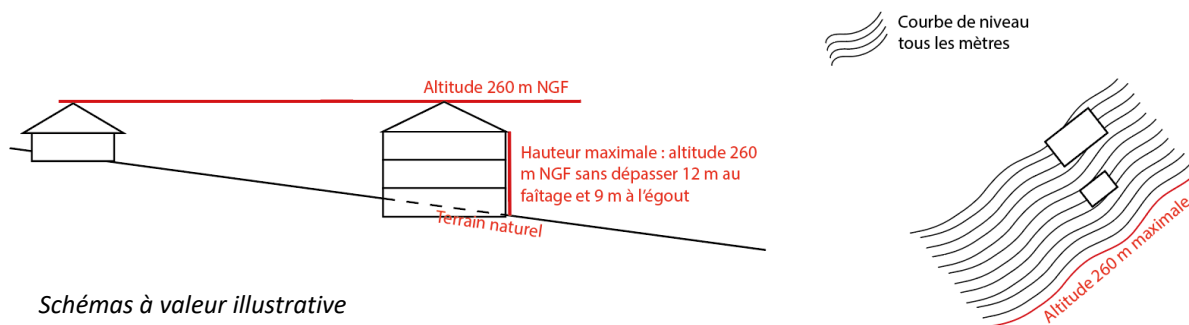
- ✓ 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout.
- ✓ 15 mètres au faîtage et 12 mètres à l'égout au sein d'une bande de 25 mètres de large par rapport à la limite d'emprise de la RD523, lorsque le bâtiment comporte un étage en attique en recul d'au moins 2,5 mètres par rapport au nu de la façade.

-Au sein d'une bande de 25 mètres de large par rapport à la limite d'emprise de la RD523, la *hauteur** minimale des *constructions** hors *annexes** est de trois niveaux, dont le rez-de-chaussée. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions** autorisées. Elle ne s'applique pas non plus à l'extension des *constructions* existantes**.

2.1.2.3 – Dans le secteur UB3

-La *hauteur** des *constructions** ne devra pas excéder :

- ✓ Une ligne altimétrique de 260 mètres NGF maximale [voir schéma ci-dessous]
- ✓ Dans tous les cas de figure : 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout.



Schémas à valeur illustrative

2.1.2.4 – Dans le secteur UB4

-La *hauteur** des *constructions** ne devra pas excéder :

- ✓ 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout.

-La *hauteur** minimale des *constructions** hors *annexes** est de deux niveaux, dont le rez-de-chaussée. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions** autorisées. Elle ne s'applique pas non plus à l'extension des *constructions* existantes**.

2.1.3 – Implantation des *constructions** par rapport à la *limite d'emprise des voies et emprises publiques**

-Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des *constructions** par rapport à la *limite d'emprise des voies et emprises publiques** dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal et au-dessus de 2,80 m de hauteur par rapport à la *limite d'emprise de la voie et emprise publique**.

-Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement graphique, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$). Cette règle ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes non conformes à ces règles, ni aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions** autorisées.

-Dans le cas d'une construction implantée à l'angle de deux voies, le prospect sera calculé par rapport à la voie la plus large.

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

-Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum de la *limite d'emprise des voies et emprises publiques**.

2.1.4 – Implantation des *constructions** par rapport aux *limites séparatives**

-Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des *constructions** par rapport aux *limites séparatives** dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal, sauf sur *limites séparatives** où elles sont interdites.

-Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum des *limites séparatives** de propriété.

-L'implantation de deux constructions contigües de part et d'autre de la limite séparative doit éviter l'effet de « noues ».

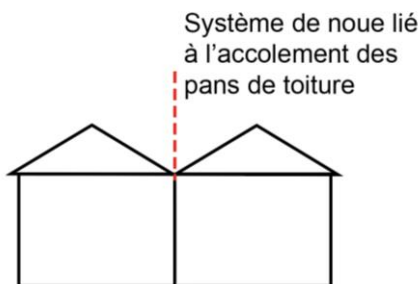


Schéma à valeur illustrative

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

-Les constructions sont autorisées soit :

- Sur les *limites séparatives** : dans ce cas, pour toutes les constructions ou parties de constructions édifiées à plus de 13 mètres de profondeur par rapport aux alignements ou reculs sur les voies riveraines, la hauteur est limitée à 3 mètres au droit de la limite séparative. Toutefois, la construction sur limite sera admise sur une hauteur plus importante dans le cas de bâtiments jointifs en plan et en niveau, de part et d'autre de la limite séparative de propriété, et s'harmonisant sur le plan architectural.
- En retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($H_{\text{maximale}} = 2L$, $L_{\text{minimale}} = 3 \text{ m}$; voir schéma ci-dessous). Cette règle ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes non conformes à ces règles, ni aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions** autorisées.

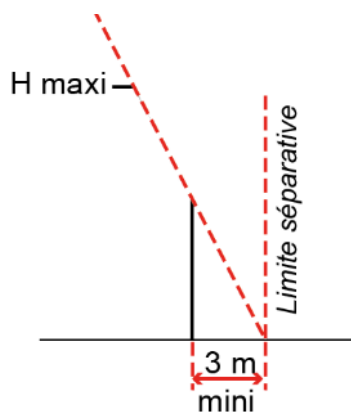


Schéma à valeur illustrative

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

-Au sein d'une même propriété, la distance minimale entre *constructions** non *contigües** hors *annexes** sera de 6 mètres minimum.

Sous-section UB 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 – Dispositions générales

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

-Les *constructions** et ouvrages à édifier ou à modifier doivent être adaptés aux caractères des lieux avoisinants, prendre en considération les *constructions** d'intérêt patrimonial voisines (type, hauteur, volumétrie, alignement, implantation dans la parcelle) et ne doivent pas porter atteinte au paysage urbain. Par ailleurs, tout travaux réalisés sur une *construction* existante**, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de la dite *construction**.

-Les *constructions** nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des *constructions** avoisinantes, notamment :

- ✓ de la composition des *façades** limitrophes,
- ✓ des rythmes horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant,
- ✓ de la volumétrie des toitures et de leur polychromie,
- ✓ de l'alignement et de l'*épannelage**.

-Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituer des pastiches d'architecture.

2.2.3 – Dispositions particulières

2.2.2.1 – Implantation, volumétrie, architecture

-Les *constructions** présenteront une volumétrie simple, composée principalement d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

-Les *constructions** ne doivent pas présenter l'aspect d'un matériau de récupération (exemple : caisson métallique) si elles n'ont pas fait l'objet d'un traitement permettant de les adapter à leur nouvel usage, et elles ne devront pas s'apparenter à des *constructions** réalisées avec des moyens de fortune.

-Le bâtiment projeté doit s'adapter au terrain naturel et limiter, de fait, les travaux de terrassement au strict nécessaire.

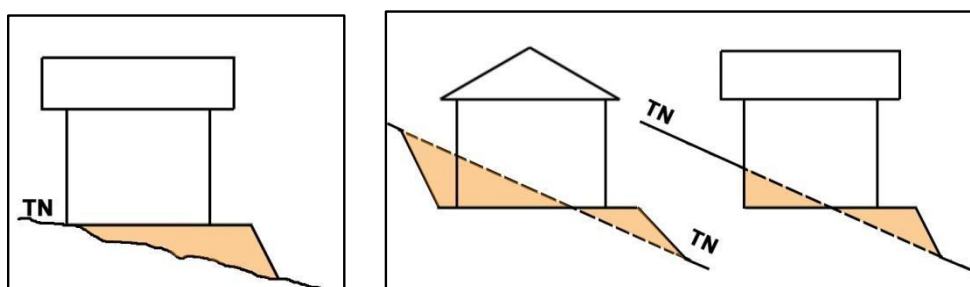


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à éviter

-Les remblais de terres sont inférieurs à 0,80 m.

-En fonction de la pente et des accès, en choisissant des dispositifs architecturaux assurant une adaptation des volumes bâtis au relief, dont l'implantation de façon semi-enterrée ou en aménageant le terrain en paliers talutés ou soutenus par des murets afin d'éviter des plateformes qui dénatureraient le paysage.

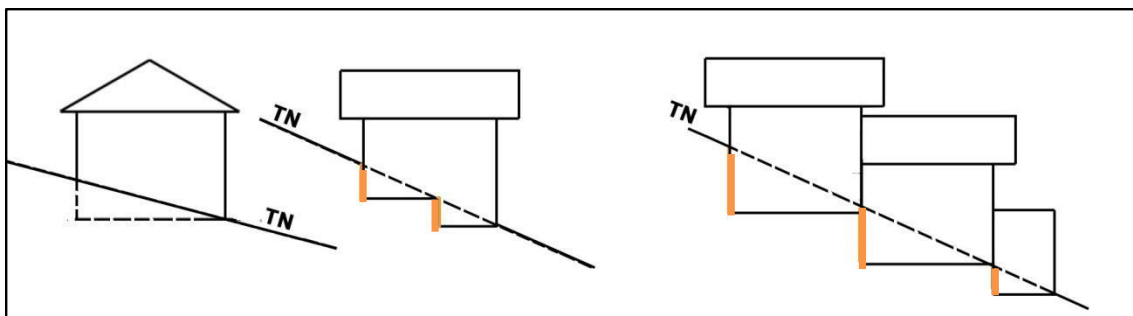


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier

-les citernes de stockage doivent être enterrées ou dissimulées et, pour des raisons de salubrité, elles seront étanches par un système de fermeture.

2.2.2.2 – Matériaux, couleurs

-Les *façades** latérales et arrières doivent être traitées en cohérence et en harmonie avec la *façade** principale.

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

-Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits. Les tableaux de fenêtre, portes d'entrée, angles, modénatures, volets, etc... peuvent être soulignés par une teinte pâle.

-Dans le cas d'un revêtement enduit, la finition sera talochée, lissée ou traitée par badigeon de chaux (finition écrasée interdite).

-Dans le cas d'un revêtement bois, ce matériau ne constituant pas une référence architecturale locale, il sera mis en œuvre dans un langage contemporain, préférentiellement en pose à claire-voie. Le bois devra être choisi de manière à ne pas nécessiter de traitement chimique (hormis traitement nécessaire à un pré-grisement) et grisera avec le temps.

2.2.2.3 – Toiture

-Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement.

-Les toitures en bardeau d'asphalte, en matière plastique, en plaques de tôle ondulée, ainsi qu'en bac acier hors imitation tuiles sont interdites.

-Hors vérandas, appentis et annexes, la pente des toitures sera comprise entre 30 et 100% et aura deux ou quatre pans.

-Les dépassées de toiture sont comprises entre 0,50 m et 1 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites).

-Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- ✓ de présenter une pente minimale de 1% de manière à éviter la stagnation des eaux
- ✓ qu'au moins 50% de la surface des toitures soit végétalisée, sauf impossibilité technique liée à l'installation d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc...), nécessitant plus de 50% de la surface de la toiture
- ✓ que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.

-Les ouvrages techniques devront être traités de manière à être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble. Les dispositifs de panneaux solaires seront posés de manière à avoir la même inclinaison que la toiture.

-Dans le cas des *extensions** et des restaurations, la pente de toiture et le matériau de couverture mis en œuvre devront être en harmonie avec l'existant. Les *extensions** type vérandas doivent permettre de conserver la bonne lisibilité des volumes et la matérialité des *façades** principales existantes. La volumétrie est simple et identifiée par des dimensions et une hauteur différentes de celles de la *construction** principale, ne dépassant pas la hauteur de l'égout de cette dernière.

2.2.2.4 – Détails architecturaux

-Les détails architecturaux de type colonne, chapiteau, arcade, linteau cintré...sont interdits.

-Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les *constructions** ou dans les clôtures.

-D'une manière générale, les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des *constructions** en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Tout système de climatisation de nature à porter atteinte à une *façade** sur rue est interdit.

-Pour les *constructions** nouvelles, le caisson des mécanismes de fermeture des baies doit être implanté à l'intérieur du bâti.

-Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des *constructions**.

2.2.2.5 – Annexes*

-Les dispositions qui précèdent s'appliquent aux annexes d'une emprise au sol supérieure à 10 m².

-Dans la limite de 10 m² d'emprise au sol, les *annexes** doivent être étudiées et réalisées de manière à ne créer aucune incohérence avec les *bâtiments** principaux. Elles ne doivent pas présenter l'aspect d'un matériau de récupération (exemple : caisson métallique) si elles n'ont pas fait l'objet d'un traitement permettant de les adapter à leur nouvel usage, et elles ne devront pas s'apparenter à des *constructions** réalisées avec des moyens de fortune.

2.2.2.6 – Clôtures

-La hauteur des clôtures est adaptée au projet et au contexte environnant, dans la limite de 1,70 mètres en limite sur rue ou sur voie, et dans la limite de 2 mètres au niveau des limites séparatives* latérales ou de fond de parcelle.

-Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies doivent être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti, les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

-Les clôtures grillagées doivent comporter un muret de maçonnerie en partie basse.

-Les clôtures implantées en limite séparative doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la faune.

-Les matériaux de type film ou de toile sont proscrits.

-Le portail est considéré comme une clôture mobile. Il sera donc proportionné à la clôture et conçu en cohérence avec celle-ci.

Sous-section UB 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

2.3.1 – Obligations en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations, d’aires de jeux et de loisirs

-Les bouteilles jumelées, citernes et les aires de stockage à l’air libre de toute nature doivent être masquées par une haie végétale compacte ou au moyen de tout autre dispositif (tels que murs ou panneaux à claire-voie) permettant d’occulter la vision directe sur ces espaces depuis le domaine public ou les terrains adjacents.

-En ce qui concerne le traitement des clôtures végétales, seront utilisées des essences végétales locales dont la liste figure en annexe du présent règlement.

2.3.2 – Coefficient de biotope

-Il est fixé un coefficient de biotope d’une valeur minimale de 0,50.

-Les dispositions prévues par la présente règle ne s’appliquent pas :

- ✓ en cas d’extension mesurée d’une construction existante, sous réserve de justifications techniques, architecturales, d’intégration du projet dans le site ou dans son contexte
- ✓ aux constructions à destination d’équipements d’intérêt collectif et services publics.

2.3.3 – Coefficient de pleine terre

Réservoir de biodiversité secondaire :

Au moins 10% de la superficie du projet doit être traitée en espace de pleine terre planté d’un arbre de grand ou moyen développement pour 100 m² de pleine terre et de surfaces d’arbustes ou de baliveaux d’une densité de 1 à 2 par m².

2.3.4 – Aménagement d’espaces communs

-Les programmes de constructions à usage d’habitation de plus de 15 logements doivent prévoir des espaces de jeux sur le terrain d’assiette de l’opération ou à proximité, à raison d’un minimum de 30 m² + 2 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

-Toute opération d’ensemble comportant des habitations doit comprendre un ou plusieurs espaces dédiés au compostage, intégrés à l’espace de pleine terre lorsque celui-ci est supérieur à 15% de la surface de l’opération. Cet espace de compostage peut être collectif ou intégré à chaque lot de l’opération., à raison d’un minimum de 0,4 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

-Les programmes de constructions à usage d’habitation de plus de 30 logements doivent prévoir des canisites (espaces aménagés où les chiens peuvent faire leurs besoins librement) d’une surface minimale de 12 m² sur le terrain d’assiette de l’opération ou à proximité.

Sous-section UB 2.4 – Stationnement

2.4.1 – Véhicules automobiles :

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

Nombre de places à réaliser :

Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l’entier le plus proche. L’entier et demi sera arrondi à l’entier supérieur. En cas de norme a minima, il sera imposé la réalisation d’au moins une place de stationnement.

Toute suppression de places de stationnement devra être compensée par la création d’un nombre équivalent de places de stationnement.

Destinations et sous-destinations	Normes de stationnement pour les véhicules motorisés
Logement	1 place (dont au moins 0,5 couverte) par tranche de 35 m ² de surface de plancher
Hébergement	1 place (dont au moins 0,5 couverte) par tranche de 35 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 35 m ² de surface de plancher
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 35 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place (dont au moins 0,5 couverte) par tranche de 35 m ² de surface de plancher
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place par tranche de 120 m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Autres destinations ou sous-destinations	Selon les besoins de l'opération

-Dès lors qu'ils sont clos et couverts, les garages boxés ne sont pas admis.

2.4.2 – Stationnement des cycles :

-Pour tous types de programmes, il doit être prévu des emplacements pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur de 1 place pour 75 m² de surface de plancher créée. Ces emplacements devront être couverts et de préférence fermés.

SECTION UB 3 – Equipement et réseaux

Sous-section UB 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

-En cohérence avec l'article R111-5 du code de l'urbanisme, le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il sera également refusé ou accepté sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

-Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement est conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre aisée.

Sous-section UB 3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – Alimentation en eau potable

-Toute *construction** ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2 – Assainissement des eaux usées

Zone dite « 1 », correspondant à la zone d'assainissement collectif

-toute *construction** occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Zone dite « 2 », correspondant à la zone relevant de l'assainissement non collectif

-Toute habitation existante doit disposer d'un assainissement non collectif fonctionnel et correctement entretenu.

-Le pétitionnaire doit pouvoir attester de la conformité de l'installation d'assainissement autonome et permettre l'adaptation des filières aux terrains (emplacement, dimensionnement), ainsi que la mise en place des solutions les moins contraignantes possibles dans les secteurs les plus défavorables.

3.2.3 – Assainissement des eaux pluviales

-Une séparation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales sera prévue sur l'emprise du projet.

-La gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration sera systématiquement recherchée, quelle que soit la taille du projet.

-En cas d'impossibilité de gestion à 100% des eaux pluviales par infiltration, un rejet dans le milieu naturel ou une infrastructure d'eaux pluviales pourra être autorisée, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention.

-Tout dispositif de récupération des eaux pluviales devra être étanche et assurer leur évacuation sans stagnation.

3.2.4 – Electricité, téléphone, télédiffusion

-Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

-Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

3.2.5 – Déploiement de la fibre optique

-Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Secteurs pavillonnaires à évolution limitée

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans le sous-titre I « Définitions de base » du titre I du présent règlement.

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

Extraits du rapport de présentation :

La zone UC correspond à des tissus pavillonnaires à dominante d'habitat individuel réalisés au coup par coup ou dans le cadre d'opérations d'ensemble types lotissement ou permis de construire groupé. En raison de leur localisation en retrait des espaces centraux du bourg, ou de leur appartenance à un périmètre déjà aménagé, ces tissus bâtis sont peu adaptés à une densification significative.

SECTION UC 1 – Usages et affectations des sols, activités et constructions

Sous-section UC 1.1 - Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdits

1.1.1 – Usages, affectations des sols, types d'activités

- L'aménagement de terrains pour la pratique du camping.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois.
- Les antennes-relais et les émetteurs récepteurs de télétransmission.

Réservoirs de biodiversité prioritaires :

-Tous travaux, y compris affouillements et exhaussements, tout dépôt incompatibles avec la mise en valeur paysagère et écologique du site, ainsi qu'avec la réalisation d'infrastructures.

Risques de crue rapide des rivières :

-Les usages, affectations des sols et types d'activités non soumis à conditions particulières dans le titre II du présent règlement écrit.

1.1.2 – Constructions

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées aux entrepôts.
- Les constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition.

Réservoirs de biodiversité prioritaires :

-Toutes constructions incompatibles avec la mise en valeur paysagère et écologique du site, ainsi qu'avec la réalisation d'infrastructures.

Risques de crue rapide des rivières :

-Les constructions non soumises à conditions particulières dans le titre II du présent règlement écrit.

Sous-section UC 1.2 - Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions soumis à des conditions particulières

1.2.1 – Usages, affectations des sols, types d'activités

-Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone.

-L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

Réservoirs de biodiversité prioritaires :

-L'impact sera le plus réduit possible sur les enjeux de préservation des milieux naturels et des continuités écologiques.

Risques de crue rapide des rivières :

-Les usages, affectations des sols et types d'activités sont soumis à conditions particulières dans le titre II du présent règlement écrit.

1.2.2 – Constructions

-Non réglementé.

Risques de crue rapide des rivières :

-Les constructions sont soumises à conditions particulières dans le titre II du présent règlement écrit.

Sous-section UC 1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

-Dans le secteur de mixité sociale indicé « S1 » délimités au règlement graphique :

- Pour tout projet de construction, au moins 30% du programme devra être réservé en surface de plancher et en nombre à la réalisation de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux sera arrondi à l'entier supérieur.

-Dans le secteur de mixité sociale indicé « S3 » applicable à l'ensemble de la zone :

- Pour tout projet de construction à partir de 450 m² de surface de plancher ou 6 logements, au moins 30% du programme devra être réservé en surface de plancher et en nombre à la réalisation de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux sera arrondi à l'entier supérieur.

-Les logements locatifs sociaux seront de types PLAI et PLUS.

SECTION UC 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section UC 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions*

-Il est fait opposition à l'application de l'alinéa 3 de l'article R151-21 du code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

2.1.1 – Emprise au sol*

-Le *coefficient d'emprise au sol** des *constructions** est fixé à 0,50 maximum. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions** autorisées.

-Certains secteurs peuvent être concernés par des risques avec l'application d'un RESI (Ratio d'Emprise au Sol Inondable) qui peut limiter l'emprise au sol des constructions et l'exhaussement des terrains.

2.1.2 – Hauteur*

-La hauteur des *annexes** ne devra pas excéder 5 mètres au faîtage ou hors tout.

-La *hauteur** des *constructions** ne devra pas excéder :

- ✓ 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout.

-Des dispositions autres que celles prévues par les règles ci-dessous s'appliquent :

- ✓ Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est prescrite pour répondre à des enjeux de prévention des risques d'inondation, les hauteurs maximales mentionnées précédemment peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par la réglementation sur les risques.
- ✓ Lorsqu'un garage semi-enterré est réalisé, les hauteurs maximales mentionnées précédemment peuvent être augmentées jusqu'à 2 mètres, à concurrence de la surélévation du stationnement semi-couvert par rapport au sol.
- ✓ Lorsqu'est implanté en rez-de-chaussée une activité à destination de commerce et d'activités de services, ou équipements d'intérêt collectif ou services publics, les hauteurs maximales mentionnées précédemment peuvent être augmentées jusqu'à 1 mètre.
- ✓ Lorsque la construction s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée.
- ✓ Lorsque la construction s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes.

2.1.3 – Implantation des *constructions** par rapport à la *limite d'emprise des voies et emprises publiques**

-Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des *constructions** par rapport à la *limite d'emprise des voies et emprises publiques** dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal et au-dessus de 2,80 m de hauteur par rapport à la *limite d'emprise de la voie et emprise publique**.

-Les constructions doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement :

- ✓ soit aux voies et emprises publiques. En cas de parcelles desservies par des voies et emprises publiques sur plusieurs côtés, le respect de l'implantation est demandé sur au moins un des côtés,
- ✓ soit à une limite séparative, conformément aux dispositions définies au 2.1.4 de la présente sous-section.

-Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement graphique, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$). Cette règle ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes non conformes à ces règles, ni aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions** autorisées.



-Toutefois, un recul différent sera imposé dans une recherche d'alignement par rapport aux constructions voisines afin de respecter une ligne d'implantation dominante (voir schéma ci-contre).

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

-Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum de la *limite d'emprise des voies et emprises publiques**.

2.1.4 – Implantation des **constructions*** par rapport aux **limites séparatives***

-Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des **constructions*** par rapport aux **limites séparatives*** dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal, sauf sur **limites séparatives*** où elles sont interdites.

-Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum des **limites séparatives*** de propriété.

-L'implantation de deux constructions contigües de part et d'autre de la limite séparative doit éviter l'effet de « noues ».

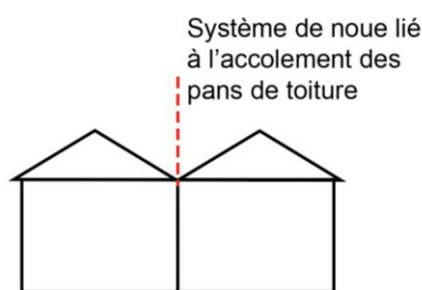


Schéma à valeur illustrative

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

-Les constructions doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à une limite séparative dans les conditions définies au 2.1.3 de la présente sous-section.

-Les constructions sont autorisées :

- ✓ à une distance de 8 mètres minimum par rapport à une limite de *fonds de terrain**. Toutefois, afin d'optimiser au mieux l'utilisation des espaces privatifs, ce retrait pourra être recherché par rapport à une autre limite séparative. Cette règle ne s'applique pas aux annexes, ni à l'extension des constructions existantes, ni aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des **constructions*** autorisées.
- ✓ En ce qui concerne les autres limites de propriété, les constructions sont autorisées soit :
 - Sur les **limites séparatives*** : dans ce cas, pour toutes les constructions ou parties de constructions édifiées à plus de 10 mètres de profondeur par rapport aux alignements ou reculs sur les voies riveraines, la hauteur est limitée à 3 mètres au droit de la limite séparative. Toutefois, la construction sur limite pourra être autorisée sur une hauteur plus importante dans le cas de bâtiments jointifs en plan et en niveau, de part et d'autre de la limite séparative de propriété, et s'harmonisant sur le plan architectural.
 - En retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($H_{maximale} = 2L$, $L_{minimale} = 3$ m ; voir schéma ci-dessous). Cette règle ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes non conformes à ces règles, ni aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des **constructions*** autorisées.

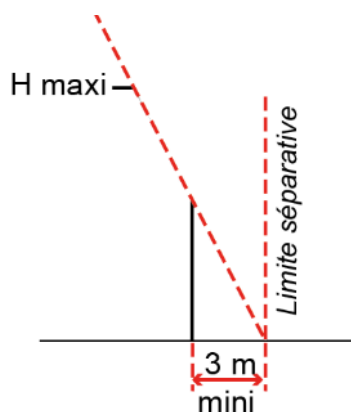


Schéma à valeur illustrative

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

-Au sein d'une même propriété, la distance minimale entre *constructions** non *contigües** hors *annexes** sera de 6 mètres minimum.

Sous-section UC 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 – Dispositions générales

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

-Les *constructions** et ouvrages à édifier ou à modifier doivent être adaptés aux caractères des lieux avoisinants, prendre en considération les *constructions** d'intérêt patrimonial voisines (type, hauteur, volumétrie, alignement, implantation dans la parcelle) et ne doivent pas porter atteinte au paysage urbain. Par ailleurs, tout travaux réalisés sur une *construction* existante**, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de la dite *construction**.

-Les *constructions** nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des *constructions** avoisinantes, notamment :

- ✓ de la composition des *façades** limitrophes,
- ✓ des rythmes horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant,
- ✓ de la volumétrie des toitures et de leur polychromie,
- ✓ de l'alignement et de l'*épannelage**.

-Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituer des pastiches d'architecture.

2.2.2 – Dispositions particulières

2.2.2.1 – Implantation, volumétrie, architecture

-Les *constructions** présenteront une volumétrie simple, composée principalement d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

-Les *constructions** ne doivent pas présenter l'aspect d'un matériau de récupération (exemple : caisson métallique) si elles n'ont pas fait l'objet d'un traitement permettant de les adapter à leur nouvel usage, et elles ne devront pas s'apparenter à des *constructions** réalisées avec des moyens de fortune.

-Le bâtiment projeté doit s'adapter au terrain naturel et limiter, de fait, les travaux de terrassement au strict nécessaire.

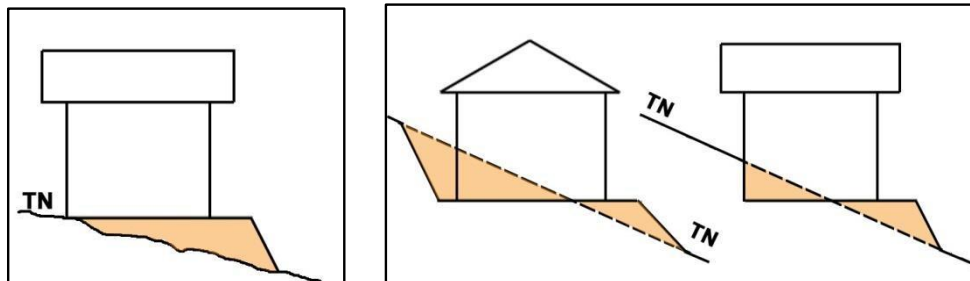


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à éviter

-Les remblais de terres sont inférieurs à 0,80 m.

-En fonction de la pente et des accès, en choisissant des dispositifs architecturaux assurant une adaptation des volumes bâtis au relief, dont l'implantation de façon semi-enterrée ou en aménageant le terrain en paliers talutés ou soutenus par des murets afin d'éviter des plateformes qui dénatureraient le paysage.

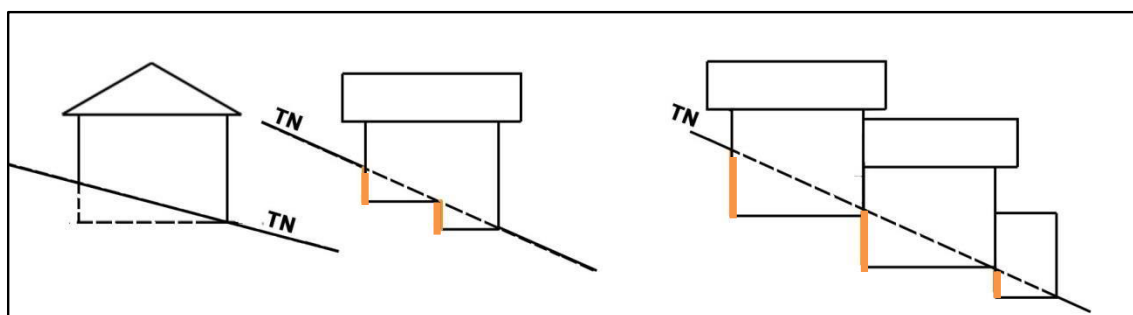


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier

-les citernes de stockage doivent être enterrées ou dissimulées et, pour des raisons de salubrité, elles seront étanches par un système de fermeture.

2.2.2.2 – Matériaux, couleurs

-Les *façades** latérales et arrières doivent être traitées en cohérence et en harmonie avec la *façade** principale.

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

-Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits. Les tableaux de fenêtre, portes d'entrée, angles, modénatures, volets, etc... peuvent être soulignés par une teinte pâle.

-Dans le cas d'un revêtement enduit, la finition sera talochée, lissée ou traitée par badigeon de chaux (finition écrasée interdite).

-Dans le cas d'un revêtement bois, ce matériau ne constituant pas une référence architecturale locale, il sera mis en œuvre dans un langage contemporain, préférentiellement en pose à claire-voie. Le bois devra être choisi de

manière à ne pas nécessiter de traitement chimique (hormis traitement nécessaire à un pré-grisement) et grisera avec le temps.

2.2.2.3 – Toiture

-Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement.

-Les toitures en bardeau d'asphalte, en matière plastique, en plaques de tôle ondulée, ainsi qu'en bac acier hors imitation tuiles sont interdites.

-Hors vérandas, appentis et annexes, la pente des toitures sera comprise entre 30 et 100% et aura deux ou quatre pans.

-Les dénivelés de toiture sont comprises entre 0,50 m et 1 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites).

-Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- ✓ de présenter une pente minimale de 1% de manière à éviter la stagnation des eaux
- ✓ qu'au moins 50% de la surface des toitures soit végétalisée, sauf impossibilité technique liée à l'installation d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc...), nécessitant plus de 50% de la surface de la toiture
- ✓ que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.

-Les ouvrages techniques devront être traités de manière à être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble. Les dispositifs de panneaux solaires seront posés de manière à avoir la même inclinaison que la toiture.

-Dans le cas des *extensions** et des restaurations, la pente de toiture et le matériau de couverture mis en œuvre devront être en harmonie avec l'existant. Les *extensions** type vérandas doivent permettre de conserver la bonne lisibilité des volumes et la matérialité des *façades** principales existantes. La volumétrie est simple et identifiée par des dimensions et une hauteur différentes de celles de la *construction** principale, ne dépassant pas la hauteur de l'égout de cette dernière.

2.2.2.4 – Détails architecturaux

-Les détails architecturaux de type colonne, chapiteau, arcade, linteau cintré...sont interdits.

-Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les *constructions** ou dans les clôtures.

-D'une manière générale, les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des *constructions** en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Tout système de climatisation de nature à porter atteinte à une *façade** sur rue est interdit.

-Pour les *constructions** nouvelles, le caisson des mécanismes de fermeture des baies doit être implanté à l'intérieur du bâti.

-Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des *constructions**.

2.2.2.5 – Annexes*

-Les dispositions qui précèdent s'appliquent aux annexes d'une emprise au sol supérieure à 10 m².

-Dans la limite de 10 m² d'emprise au sol, les *annexes** doivent être étudiées et réalisées de manière à ne créer aucune incohérence avec les *bâtiments** principaux. Elles ne doivent pas présenter l'aspect d'un matériau de récupération (exemple : caisson métallique) si elles n'ont pas fait l'objet d'un traitement permettant de les

adapter à leur nouvel usage, et elles ne devront pas s'apparenter à des *constructions** réalisées avec des moyens de fortune.

2.2.2.6 – Clôtures

-La hauteur des clôtures est adaptée au projet et au contexte environnant, dans la limite de 1,70 mètres en limite sur rue ou sur voie, et dans la limite de 2 mètres au niveau des limites séparatives* latérales ou de fond de parcelle.

-Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies doivent être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti, les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

-Les clôtures grillagées doivent comporter un muret de maçonnerie en partie basse.

-Les clôtures implantées en limite séparative doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la faune.

-Les matériaux de type film ou de toile sont proscrits.

-Le portail est considéré comme une clôture mobile. Il sera donc proportionné à la clôture et conçu en cohérence avec celle-ci.

Sous-section UC 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

2.3.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

-Les bouteilles jumelées, citernes et les aires de stockage à l'air libre de toute nature doivent être masquées par une haie végétale compacte ou au moyen de tout autre dispositif (tels que murs ou panneaux à claire-voie) permettant d'occulter la vision directe sur ces espaces depuis le domaine public ou les terrains adjacents.

-En ce qui concerne le traitement des clôtures végétales, seront utilisées des essences végétales locales dont la liste figure en annexe du présent règlement.

2.3.2 – Coefficient de biotope

-Il est fixé un coefficient de biotope d'une valeur minimale de 0,50.

-Les dispositions prévues par la présente règle ne s'appliquent pas :

- ✓ en cas d'extension mesurée d'une construction existante, sous réserve de justifications techniques, architecturales, d'intégration du projet dans le site ou dans son contexte
- ✓ aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.3.3 – Coefficient de pleine terre

Réservoir de biodiversité secondaire :

Au moins 10% de la superficie du projet doit être traitée en espace de pleine terre planté d'un arbre de grand ou moyen développement pour 100 m² de pleine terre et de surfaces d'arbustes ou de baliveaux d'une densité de 1 à 2 par m².

2.3.4 – Aménagement d'espaces communs

-Les programmes de constructions à usage d'habitation de plus de 15 logements doivent prévoir des espaces de jeux sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité, à raison d'un minimum de 30 m² + 2 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

-Toute opération d'ensemble comportant des habitations doit comprendre un ou plusieurs espaces dédiés au compostage, intégrés à l'espace de pleine terre lorsque celui-ci est supérieur à 15% de la surface de l'opération. Cet espace de compostage peut être collectif ou intégré à chaque lot de l'opération., à raison d'un minimum de 0,4 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

-Les programmes de constructions à usage d'habitation de plus de 30 logements doivent prévoir des canisites (espaces aménagés où les chiens peuvent faire leurs besoins librement) d'une surface minimale de 12 m² sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité.

Sous-section UC 2.4 – Stationnement

2.4.1 – Véhicules automobiles :

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

Nombre de places à réaliser :

Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur. En cas de norme a minima, il sera imposé la réalisation d'au moins une place de stationnement.

Toute suppression de places de stationnement devra être compensée par la création d'un nombre équivalent de places de stationnement.

Destinations et sous-destinations	Normes de stationnement pour les véhicules motorisés
Logement	1 place (dont au moins 0,5 couverte) par tranche de 35 m ² de surface de plancher
Hébergement	1 place (dont au moins 0,5 couverte) par tranche de 35 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 35 m ² de surface de plancher
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 35 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place (dont au moins 0,5 couverte) par tranche de 35 m ² de surface de plancher
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place par tranche de 120 m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Autres destinations ou sous-destinations	Selon les besoins de l'opération

-Dès lors qu'ils sont clos et couverts, les garages boxés ne sont pas admis.

2.4.2 – Stationnement des cycles :

-Pour tous types de programmes, il doit être prévu des emplacements pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur de 1 place pour 75 m² de surface de plancher créée. Ces emplacements devront être couverts et de préférence fermés.

SECTION UC 3 – Equipement et réseaux

Sous-section UC 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

-En cohérence avec l'article R111-5 du code de l'urbanisme, le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il sera également refusé ou accepté sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

-Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement est conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre aisée.

Sous-section UC 3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – Alimentation en eau potable

-Toute *construction** ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2 – Assainissement des eaux usées

Zone dite « 1 », correspondant à la zone d'assainissement collectif

-toute *construction** occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Zone dite « 2 », correspondant à la zone relevant de l'assainissement non collectif

-Toute habitation existante doit disposer d'un assainissement non collectif fonctionnel et correctement entretenu.

-Le pétitionnaire doit pouvoir attester de la conformité de l'installation d'assainissement autonome et permettre l'adaptation des filières aux terrains (emplacement, dimensionnement), ainsi que la mise en place des solutions les moins contraignantes possibles dans les secteurs les plus défavorables.

3.2.3 – Assainissement des eaux pluviales

-Une séparation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales sera prévue sur l'emprise du projet.

-La gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration sera systématiquement recherchée, quelle que soit la taille du projet.

-En cas d'impossibilité de gestion à 100% des eaux pluviales par infiltration, un rejet dans le milieu naturel ou une infrastructure d'eaux pluviales pourra être autorisée, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention.

-Tout dispositif de récupération des eaux pluviales devra être étanche et assurer leur évacuation sans stagnation.

3.2.4 – Electricité, téléphone, télédiffusion

-Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

-Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

3.2.5 – Déploiement de la fibre optique

-Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Equipements collectifs

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans le sous-titre I « Définitions de base » du titre I du présent règlement.

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

Extraits du rapport de présentation :

La zone UE couvre les principaux secteurs d'équipements collectifs, qu'ils soient à vocation scolaire, sportive ou socio-culturelle. Il s'agit généralement d'espaces artificialisés mais faiblement bâtis, comportant de larges surfaces libres de constructions. Ceux-ci peuvent être aménagés en espaces verts, en terrains de sports ou à fonction récréative, ou être utilisés pour répondre aux besoins de stationnement. Cette zone n'est pas destinée à accueillir des activités économiques ou des programmes d'habitation.

SECTION UE 1 – Usages et affectations des sols, activités et constructions

Sous-section UE 1.1 - Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdits

1.1.1 – Usages, affectations des sols, types d'activités

- L'aménagement de terrains pour la pratique du camping.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules sauf usages, affectations des sols et types d'activités soumis à conditions particulières en sous-section 1.2.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois.
- Les antennes-relais et les émetteurs récepteurs de télétransmission.

Réservoirs de biodiversité prioritaires :

- Tous travaux, y compris affouillements et exhaussements, tout dépôt incompatibles avec la mise en valeur paysagère et écologique du site, ainsi qu'avec la réalisation d'infrastructures.

Risques de crue rapide des rivières :

- Les usages, affectations des sols et types d'activités non soumis à conditions particulières dans le titre II du présent règlement écrit.

1.1.2 – Constructions

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées au logement sauf constructions soumises à conditions particulières en sous-section 1.2.
- Les constructions destinées à l'hébergement.
- Les constructions destinées au commerce et aux activités de service.
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Réservoirs de biodiversité prioritaires :

- Toutes constructions incompatibles avec la mise en valeur paysagère et écologique du site, ainsi qu'avec la réalisation d'infrastructures.

Risques de crue rapide des rivières :

- Les constructions non soumises à conditions particulières dans le titre II du présent règlement écrit.

Sous-section UE 1.2 - Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions soumis à des conditions particulières

1.2.1 – Usages, affectations des sols, types d'activités

-Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone.

-Les dépôts de véhicules sont autorisés sous réserve d'être liés à une activité autorisée sur l'unité foncière.

-Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets sont autorisés sous réserve de satisfaire au moins une des conditions suivantes :

- ✓ être nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics
- ✓ être rendus invisibles depuis l'espace public.

-L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

Réservoirs de biodiversité prioritaires :

-L'impact sera le plus réduit possible sur les enjeux de préservation des milieux naturels et des continuités écologiques.

Risques de crue rapide des rivières :

-Les usages, affectations des sols et types d'activités sont soumis à conditions particulières dans le titre II du présent règlement écrit.

1.2.2 – Constructions

-Les constructions destinées au logement sont autorisées dans la mesure où elles sont nécessaires aux personnes dont la présence permanente est requise pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations implantées dans la zone.

Risques de crue rapide des rivières :

-Les constructions sont soumises à conditions particulières dans le titre II du présent règlement écrit.

Sous-section UE 1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

-Néant.

SECTION UE 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section UE 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions*

-Certains secteurs peuvent être concernés par des risques avec l'application d'un RESI (Ratio d'Emprise au Sol Inondable) qui peut limiter l'emprise au sol des constructions et l'exhaussement des terrains.

Sous-section UE 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

-Les citernes de stockage doivent être enterrées ou dissimulées et, pour des raisons de salubrité, elles seront étanches par un système de fermeture.

-Les toitures terrasses sont autorisées à condition de présenter une pente minimale de 1% de manière à éviter la stagnation des eaux.

Sous-section UE 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

2.3.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

-En ce qui concerne le traitement des clôtures végétales, seront utilisées des essences végétales locales dont la liste figure en annexe du présent règlement.

2.3.2 – Coefficient de pleine terre

Réservoir de biodiversité secondaire :

Au moins 10% de la superficie du projet doit être traitée en espace de pleine terre planté d'un arbre de grand ou moyen développement pour 100 m² de pleine terre et de surfaces d'arbustes ou de baliveaux d'une densité de 1 à 2 par m².

Sous-section UE 2.4 – Stationnement

-Non réglementé.

SECTION UE 3 – Equipement et réseaux

Sous-section UE 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

-En cohérence avec l'article R111-5 du code de l'urbanisme, le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il sera également refusé ou accepté sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Sous-section UE 3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – Alimentation en eau potable

-Toute *construction** ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2 – Assainissement des eaux usées

Zone dite « 1 », correspondant à la zone d'assainissement collectif

-toute *construction** occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Zone dite « 2 », correspondant à la zone relevant de l'assainissement non collectif

-Toute habitation existante doit disposer d'un assainissement non collectif fonctionnel et correctement entretenu.

-Le pétitionnaire doit pouvoir attester de la conformité de l'installation d'assainissement autonome et permettre l'adaptation des filières aux terrains (emplacement, dimensionnement), ainsi que la mise en place des solutions les moins contraignantes possibles dans les secteurs les plus défavorables.

3.2.3 – Assainissement des eaux pluviales

-Une séparation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales sera prévue sur l'emprise du projet.

-La gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration sera systématiquement recherchée, quelle que soit la taille du projet.

-En cas d'impossibilité de gestion à 100% des eaux pluviales par infiltration, un rejet dans le milieu naturel ou une infrastructure d'eaux pluviales pourra être autorisée, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention. Le débit de fuite sera de 3 litres par seconde par hectare pour une fréquence de pluie décennale.

-Tout dispositif de récupération des eaux pluviales devra être étanche et assurer leur évacuation sans stagnation.

3.2.4 – Electricité, téléphone, télédiffusion

-Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

-Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

3.2.5 – Déploiement de la fibre optique

-Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Zone économique

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans le sous-titre I « Définitions de base » du titre I du présent règlement.

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

Extraits du rapport de présentation :

La zone UI couvre les espaces à vocation économique, notamment pour des activités peu adaptées à un environnement résidentiel. La vocation de la zone UI est d'être complémentaire plutôt que concurrente pour les activités susceptibles de s'implanter dans un environnement urbain plus mixte.

Les secteurs UI1a, UI1b et UI1c de Grande Isle et Pruney se caractérisent par une vocation productive, artisanale et logistique. Elles se caractérisent par une relative homogénéité de leur occupation, l'habitat étant absent et les activités commerciales de détail et de services liées à l'accueil d'une clientèle notamment n'ayant pas vocation à s'y implanter. Les secteurs UI1a et UI1b plus particulièrement sont localisées et dimensionnées de manière à accueillir des activités incompatibles avec l'habitat. Le secteur UI1c accueille des entreprises à vocations productive et artisanale sur des petites surfaces.

Le secteur UI2 de Malvaisin a une vocation productive et artisanale, mais il se caractérise par une certaine hétérogénéité liée au caractère hétéroclite des bâtiments d'activités, à la présence de logements. L'évolution vers une plus grande homogénéité est préconisée : interdiction de l'habitat et des activités commerciales de détail et de services liées à l'accueil d'une clientèle

Le secteur UI3 de Pruney englobe le bâtiment de l'ancienne manufacture, vacant. Il doit permettre l'accueil d'activités au sein du site vacant. Les commerces et services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont liés à des activités de sport et de loisirs adaptées à l'environnement du site (besoin de grandes surfaces couvertes).

Le secteur UI4 englobe le site de l'aérodrome. Il doit permettre l'évolution du site vers l'accueil d'activités productives et artisanales, tout en tenant compte des besoins spécifiques liés à l'aérodrome (exemple : hébergement).

Le secteur UI5 englobe un petit groupe d'activités de commerces et de services au lieu-dit l'Etape. Il prend en compte la destination actuelle du site, ce dernier n'étant pas prévu pour être développé.

SECTION UI 1 – Usages et affectations des sols, activités et constructions

Sous-section UI 1.1 - Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdits

1.1.1 – Usages, affectations des sols, types d'activités

- L'aménagement de terrains pour la pratique du camping.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois.
- Les antennes-relais et les émetteurs récepteurs de télétransmission.
- Les piscines annexes à l'habitation.
- Hors équipements d'intérêt collectif et services publics, les activités dont la vocation principale est le stockage et le traitement des déchets, matériaux inertes, ferrailles.
- En zones UI2, UI3 et UI5 : les antennes-relais et les émetteurs récepteurs de télétransmission.

Réservoirs de biodiversité prioritaires :

- Tous travaux, y compris affouillements et exhaussements, tout dépôt incompatibles avec la mise en valeur paysagère et écologique du site, ainsi qu'avec la réalisation d'infrastructures.

Risques de crue rapide des rivières :

- Les usages, affectations des sols et types d'activités non soumis à conditions particulières dans le titre II du présent règlement écrit.

1.1.2 – Constructions

Destinations et sous-destinations	UI1	UI2	UI3	UI4	UI5
Exploitation agricole	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X
Logement	X	X	X	X	X
Hébergement	X	X	X		X
Artisanat et commerce de détail	X	X		X	
Restauration	X				X
Commerce de gros					
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X		X	
Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics					
Industrie					X
Entrepôt					X
Bureau					X

Centre de congrès et d'exposition					X
-----------------------------------	--	--	--	--	---

La croix indique les destinations et sous-destinations interdites.

Réservoir de biodiversité prioritaires :

-Toutes constructions incompatibles avec la mise en valeur paysagère et écologique du site, ainsi qu'avec la réalisation d'infrastructures.

Risques de crue rapide des rivières :

-Les constructions non soumises à conditions particulières dans le titre II du présent règlement écrit.

Sous-section UI 1.2 - Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions soumis à des conditions particulières

1.2.1 – Usages, affectations des sols, types d'activités

-Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone.

-L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

Réservoirs de biodiversité prioritaires :

-L'impact sera le plus réduit possible sur les enjeux de préservation des milieux naturels et des continuités écologiques.

Risques de crue rapide des rivières :

-Les usages, affectations des sols et types d'activités sont soumis à conditions particulières dans le titre II du présent règlement écrit.

1.2.2 – Constructions

Risques de crue rapide des rivières :

-Les constructions sont soumises à conditions particulières dans le titre II du présent règlement écrit.

Sous-section UI 1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

-Sans objet.

SECTION UI 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section UI 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions*

2.1.1 – Emprise au sol*

-Le *coefficient d'emprise au sol** des constructions* est fixé à 0,70 maximum. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des constructions* autorisées.

-Certains secteurs peuvent être concernés par des risques avec l'application d'un RESI (Ratio d'Emprise au Sol Inondable) qui peut limiter l'emprise au sol des constructions et l'exhaussement des terrains.

2.1.2 – Hauteur*

-Il n'est pas fixé de *hauteur** maximale pour les équipements d'infrastructure.

-La *hauteur** des *constructions** ne devra pas excéder :

- ✓ 15 mètres hors tout, sauf sur les tènements fonciers d'une superficie minimale de 10 000 m², où elle ne doit pas excéder 22 mètres.

2.1.3 – Implantation des *constructions par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques***

-Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des *constructions** par rapport à la *limite d'emprise des voies et emprises publiques** dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

-Sauf indication contraire portée au règlement graphique (plan de zonage) :

- ✓ En *limite d'emprise de voie et d'emprise publique**.
- ✓ En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$). Cette règle ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes non conformes à ces règles, ni aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions** autorisées.

2.1.4 – Implantation des *constructions par rapport aux limites séparatives***

-Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des *constructions** par rapport aux *limites séparatives** dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal, sauf sur *limites séparatives** où elles sont interdites.

-La *construction** devra être implantée par rapport aux *limites séparatives** de propriété :

- ✓ soit sur *limite séparative**,
- ✓ soit selon une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m (H maximale = $2L$, L minimale = 5 m). Cette règle ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes non conformes à ces règles, ni aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions** autorisées.

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

-Non réglementée.

Sous-section UI 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

-Rappel de l'article R111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

-Les volumes devront être simples et soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

-Les toitures terrasses sont autorisées à condition de présenter une pente minimale de 1% de manière à éviter la stagnation des eaux.

-Les citernes de stockage doivent être enterrées ou dissimulées et, pour des raisons de salubrité, elles seront étanches par un système de fermeture.

-Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.

-Les matériaux utilisés ne doivent pas être des imitations, et ne doivent pas être utilisés sans les parements ou enduits que leur mise en œuvre nécessite.

-Les murs séparatifs ou aveugles doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

-Les couleurs doivent être de tonalité dominante froide (gris, gris bleu, blanc teinté, etc.), hormis de petites surfaces de tonalités chaudes (serrurerie, portes menuiseries, signalétique, etc.).

-Les clôtures ne sont pas obligatoires.

-Toutefois, si leur présence est indispensable au bon fonctionnement de l'activité, les clôtures devront être traitées en grillage soudé à larges mailles de teinte blanche, sans muret à la base, avec une hauteur maximale de 2 m.

-Les portails seront du même coloris et dans le même matériau que les clôtures : métal blanc. Les portails seront coulissants.

Sous-section UI 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

2.3.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

-En ce qui concerne le traitement des clôtures végétales, seront utilisées des essences végétales locales dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Dispositions complémentaires pour les secteurs UI1a, UI1b et UI1c :

-En limite de voirie devront être réalisées des plantations d'arbres de haute tige en ordre continu.

2.3.2 – Coefficient de biotope

-Il est fixé un coefficient de biotope d'une valeur minimale de :

- ✓ 0,50 en secteur UI4.
- ✓ 0,10 dans le reste de la zone.

-Les dispositions prévues par la présente règle ne s'appliquent pas :

- ✓ en cas d'extension d'une construction existante, sous réserve de justifications techniques, architecturales, d'intégration du projet dans le site ou dans son contexte
- ✓ aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.3.3 – Coefficient de pleine terre

Réservoir de biodiversité secondaire :

Au moins 10% de la superficie du projet doit être traitée en espace de pleine terre planté d'un arbre de grand ou moyen développement pour 100 m² de pleine terre et de surfaces d'arbustes ou de baliveaux d'une densité de 1 à 2 par m².

Sous-section UI 2.4 – Stationnement

2.4.1 – Véhicules automobiles :

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

Nombre de places à réaliser :

Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur. En cas de norme a minima, il sera imposé la réalisation d'au moins une place de stationnement.

Toute suppression de places de stationnement devra être compensée par la création d'un nombre équivalent de places de stationnement.

Destinations et sous-destinations	Normes de stationnement pour les véhicules motorisés
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 35 m ² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 35 m ² de surface de plancher
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 35 m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place par tranche de 70 m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche de 35 m ² de surface de plancher
Autres destinations ou sous-destinations	Selon les besoins de l'opération

2.4.2 – Stationnement des cycles :

-Pour tous types de programmes, il doit être prévu des emplacements pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur de 1 place pour 75 m² de surface de plancher créée. Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

SECTION UI 3 – Equipement et réseaux

Sous-section UI 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

-En cohérence avec l'article R111-5 du code de l'urbanisme, le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il sera également refusé ou accepté sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit

être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Sous-section UI 3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – Alimentation en eau potable

-Toute *construction** ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2 – Assainissement des eaux usées

Zone dite « 1 », correspondant à la zone d'assainissement collectif

-toute *construction** occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Zone dite « 2 », correspondant à la zone relevant de l'assainissement non collectif

-Toute habitation existante doit disposer d'un assainissement non collectif fonctionnel et correctement entretenu.

-Le pétitionnaire doit pouvoir attester de la conformité de l'installation d'assainissement autonome et permettre l'adaptation des filières aux terrains (emplacement, dimensionnement), ainsi que la mise en place des solutions les moins contraignantes possibles dans les secteurs les plus défavorables.

3.2.3 – Assainissement des eaux pluviales

-Une séparation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales sera prévue sur l'emprise du projet.

-La gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration sera systématiquement recherchée, quelle que soit la taille du projet.

-En cas d'impossibilité de gestion à 100% des eaux pluviales par infiltration, un rejet dans le milieu naturel ou une infrastructure d'eaux pluviales pourra être autorisée, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention.

-Tout dispositif de récupération des eaux pluviales devra être étanche et assurer leur évacuation sans stagnation.

3.2.4 – Electricité, téléphone, télédiffusion

-Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

-Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

3.2.5 – Déploiement de la fibre optique

-Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

3.2.6 – Energie et performances énergétiques

-Toute nouvelle opération présentant une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 400 m² doit présenter une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoins en eau sanitaire, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zone à urbaniser stricte

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans le sous-titre I « Définitions de base » du titre I du présent règlement.

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

Extraits du rapport de présentation :

La zone AU est une zone à urbaniser fermée. Lorsque les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, l'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, la zone est inscrite en zone AU dite « fermée » ou « stricte ».

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION AU 1 – Usages et affectations des sols, activités et constructions

Sous-section AU 1.1 - Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdits

1.1.1 – Usages, affectations des sols, types d'activités

-Tous les usages, affectation des sols et types d'activités qui ne sont pas autorisés en sous-section 1.2.

-Les antennes-relais et les émetteurs récepteurs de télétransmission.

Réservoirs de biodiversité prioritaires :

-Tous travaux, y compris affouillements et exhaussements, tout dépôt incompatibles avec la mise en valeur paysagère et écologique du site, ainsi qu'avec la réalisation d'infrastructures.

Risques de crue rapide des rivières :

-Les usages, affectations des sols et types d'activités non soumis à conditions particulières dans le titre II du présent règlement écrit.

1.1.2 – Constructions

-Toutes les constructions.

Réservoirs de biodiversité prioritaires :

-Toutes constructions incompatibles avec la mise en valeur paysagère et écologique du site, ainsi qu'avec la réalisation d'infrastructures.

Sous-section AU 1.2 - Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions soumis à des conditions particulières

1.2.1 – Usages, affectations des sols, types d'activités

-Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone.

-L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

Réservoirs de biodiversité prioritaires :

-L'impact sera le plus réduit possible sur les enjeux de préservation des milieux naturels et des continuités écologiques.

Risques de crue rapide des rivières :

-Les usages, affectations des sols et types d'activités sont soumis à conditions particulières dans le titre II du présent règlement écrit.

1.2.2 – Constructions

- Non réglementé.

Sous-section AU 1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

-Non réglementé.

SECTION AU 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section AU 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions*

-Certains secteurs peuvent être concernés par des risques avec l'application d'un RESI (Ratio d'Emprise au Sol Inondable) qui peut limiter l'emprise au sol des constructions et l'exhaussement des terrains.

Sous-section AU 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Sous-section AU 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

2.3.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

-En ce qui concerne le traitement des clôtures végétales, seront utilisées des essences végétales locales dont la liste figure en annexe du présent règlement.

2.3.2 – Coefficient de pleine terre

Réservoir de biodiversité secondaire :

Au moins 10% de la superficie du projet doit être traitée en espace de pleine terre planté d'un arbre de grand ou moyen développement pour 100 m² de pleine terre et de surfaces d'arbustes ou de baliveaux d'une densité de 1 à 2 par m².

Sous-section AU 2.4 – Stationnement

-Non réglementé.

SECTION AU 3 – Equipement et réseaux

Sous-section AU 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

-En cohérence avec l'article R111-5 du code de l'urbanisme, le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la

destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il sera également refusé ou accepté sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Sous-section AU 3.2 – Desserte par les réseaux

Assainissement des eaux usées

Zone dite « 1 », correspondant à la zone d'assainissement collectif

-toute *construction** occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Zone dite « 2 », correspondant à la zone relevant de l'assainissement non collectif

-Toute habitation existante doit disposer d'un assainissement non collectif fonctionnel et correctement entretenu.

-Le pétitionnaire doit pouvoir attester de la conformité de l'installation d'assainissement autonome et permettre l'adaptation des filières aux terrains (emplacement, dimensionnement), ainsi que la mise en place des solutions les moins contraignantes possibles dans les secteurs les plus défavorables.

3.2.3 – Assainissement des eaux pluviales

-Une séparation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales sera prévue sur l'emprise du projet.

-La gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration sera systématiquement recherchée, quelle que soit la taille du projet.

-En cas d'impossibilité de gestion à 100% des eaux pluviales par infiltration, un rejet dans le milieu naturel ou une infrastructure d'eaux pluviales pourra être autorisée, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention.

-Tout dispositif de récupération des eaux pluviales devra être étanche et assurer leur évacuation sans stagnation.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone agricole

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans le sous-titre I « Définitions de base » du titre I du présent règlement.

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

Extraits du rapport de présentation :

La zone A couvre la majorité des espaces ouverts, occupés principalement par des surfaces agricoles.

Elle comprend :

- un secteur Aa, qui est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) correspond à une aire d'accueil des gens du voyage,
- un secteur Ap de protection du paysage.

SECTION A 1 – Usages et affectations des sols, activités et constructions

Sous-section A 1.1 - Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdits

1.1.1 – Usages, affectations des sols, types d'activités

-Tous les usages, affectation des sols et types d'activités qui ne sont pas autorisés en sous-section 1.2.

-Les antennes-relais et les émetteurs récepteurs de télétransmission.

Espaces boisés en zone agricole :

-Tout défrichement au-delà de 25% de la surface boisée identifiée au règlement graphique

-Toute coupe et abattage doit être suivie d'une reconstitution du boisement avec qualité.

Zones humides :

Tous travaux, y compris affouillements et exhaussements, drainage, tout dépôt, et toute construction remettant en cause le caractère de zone humide de la zone et non compatible avec la préservation des milieux humides.

Risques de crue rapide des rivières :

-Les usages, affectations des sols et types d'activités non soumis à conditions particulières dans le titre II du présent règlement écrit.

1.1.2 – Constructions

-Toutes les constructions qui ne sont pas autorisées en sous-section 1.2.

Zones humides :

-Toute construction remettant en cause le caractère de zone humide de la zone et non compatible avec la préservation des milieux humides.

Risques de crue rapide des rivières :

-Les constructions non soumises à conditions particulières dans le titre II du présent règlement écrit.

Sous-section A 1.2 - Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions soumis à des conditions particulières

1.2.1 – Usages, affectations des sols, types d'activités

-Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone.

-Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets sont autorisés sous réserve de satisfaire au moins une des conditions suivantes :

- ✓ Etre strictement nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

-L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

Dans le secteur Aa :

- Les aires d'accueil et de terrains familiaux des gens du voyage.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs dans la limite de 12 unités.
- Les constructions de sanitaires nécessaires à l'aménagement d'un terrain familial.
- Les cabanes et abris attachés aux emplacements d'accueil des résidences démontables.

Réservoir de biodiversité prioritaires et réservoir de biodiversité secondaires :

- Les usages, affectations des sols et types d'activités devront avoir l'impact le plus réduit possible sur les enjeux de préservation des milieux naturels et des continuités écologiques.

Risques de crue rapide des rivières :

- Les usages, affectations des sols et types d'activités sont soumis à conditions particulières dans le titre II du présent règlement écrit.

1.2.2 – Constructions

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole hors secteur Aa et Ap.
- Les constructions destinées à l'habitation, sous les conditions suivantes :
 - ✓ Etre liées et nécessaires à l'exercice d'une activité agricole.
 - ✓ L'aménagement dans le clos des murs existants et l'extension des habitations existantes, ainsi que la réalisation de leurs annexes.
 - ✓ En secteur Aa : les constructions liées aux aires d'accueil, terrains familiaux et résidences démontables.
- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Réservoir de biodiversité prioritaires et réservoir de biodiversité secondaires :

- Les constructions devront avoir l'impact le plus réduit possible sur les enjeux de préservation des milieux naturels et des continuités écologiques.

Risques de crue rapide des rivières :

- Les constructions sont soumises à conditions particulières dans le titre II du présent règlement écrit.

Sous-section A 1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

- Sans objet.

SECTION A 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section A 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions*

2.1.1 – Emprise au sol*

- L'emprise au sol des logements strictement nécessaires à une exploitation agricole ne devra pas dépasser 90 m².

-En ce qui concerne les habitations existantes : une extension de la construction principale est autorisée si cette extension est inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction initiale, et dans la limite d'une emprise totale après travaux de 90 m².

-Pour les habitations existantes ainsi que pour les logements strictement nécessaires à une exploitation agricole :

- ✓ la somme cumulée de l'emprise au sol de la totalité des annexes (y compris annexes existantes, hors piscine) ne peut excéder 30 m²
- ✓ l'emprise d'une piscine ne peut excéder 40 m² (bassin, plage, margelle et éléments techniques compris).

-Dans le secteur Aa, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20%. Hors sanitaires, les cabanes et abris attachés aux emplacements d'accueil des résidences démontables auront une emprise au sol maximale de 10 m² par unité.

-Certains secteurs peuvent être concernés par des risques avec l'application d'un RESI (Ratio d'Emprise au Sol Inondable) qui peut limiter l'emprise au sol des constructions et l'exhaussement des terrains.

2.1.2 – Hauteur*

-Il n'est pas fixé de *hauteur** maximale pour les équipements d'infrastructure.

-La *hauteur** des *constructions** ne devra pas excéder :

- ✓ Exploitations agricoles : 12 mètres hors tout.
- ✓ Logements nouveaux strictement nécessaires à une exploitation agricole : 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout.
- ✓ Habitations existantes : la hauteur de l'extension d'un logement existant ne doit pas dépasser la hauteur de la construction initiale.
- ✓ Annexes : 5 mètres au faîtage ou hors tout.
- ✓ Secteur Aa : 5 mètres au faîtage ou hors tout.

-Des dispositions autres que celles prévues par les règles ci-dessus s'appliquent :

- ✓ Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est prescrite pour répondre à des enjeux de prévention des risques d'inondation, les hauteurs maximales mentionnées précédemment peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par la réglementation sur les risques.

2.1.3 – Implantation des *constructions par rapport à la *limite d'emprise des voies et emprises publiques****

-Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des *constructions** par rapport à la *limite d'emprise des voies et emprises publiques** dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

-Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement graphique, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$). Cette règle ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes non conformes à ces règles, ni aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions** autorisées.

2.1.4 – Implantation des *constructions par rapport aux *limites séparatives****

-Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des *constructions** par rapport aux *limites séparatives** dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal, sauf sur *limites séparatives** où elles sont interdites.

-La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (H maximale = 2L, L minimale = 3 m). Cette règle ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes non conformes à ces règles, ni aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions** autorisées.

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

-Le logement strictement nécessaire à l'exploitation agricole doit être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation, ou en cas d'impossibilité architecturale ou fonctionnelle démontrée, être implanté intégralement dans un rayon de 100 m maximum, calculé à partir d'un point du bâtiment agricole.

-Les annexes aux habitations existantes et au logement strictement nécessaire à l'exploitation agricole doivent être implantées intégralement dans un rayon de 20 mètres compté à partir d'un point de la construction principale.

Sous-section A 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

-Les volumes devront être simples et soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux et des couleurs s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

-Les toitures terrasses sont autorisées à condition de présenter une pente minimale de 1% de manière à éviter la stagnation des eaux.

-Les citernes de stockage doivent être enterrées ou dissimulées et, pour des raisons de salubrité, elles seront étanches par un système de fermeture.

-Les constructions ne doivent pas faire trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions.

-Les matériaux utilisés ne doivent pas être des imitations, et ne doivent pas être utilisés sans les parements ou enduits que leur mise en œuvre nécessite.

-Les murs séparatifs ou aveugles doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

-Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies doivent être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti avoisinant.

-Les clôtures ne doivent pas créer de gêne pour la circulation publique ou le libre écoulement des eaux.

-Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur maximale de 1,50 mètres et un espace libre sera maintenu en partie basse (sans obstacle) d'une hauteur minimale de 0,20 mètre au-dessus du sol, ceci à l'exception des parcelles déjà bâties.

Dispositions spécifiques applicables aux habitations existantes ainsi qu'aux logements strictement nécessaires à l'exploitation agricole :

-Les *constructions** présenteront une volumétrie simple, composée principalement d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

-Les *constructions** ne doivent pas présenter l'aspect d'un matériau de récupération (exemple : caisson métallique) si elles n'ont pas fait l'objet d'un traitement permettant de les adapter à leur nouvel usage, et elles ne devront pas s'apparenter à des *constructions** réalisées avec des moyens de fortune.

-Le bâtiment projeté doit s'adapter au terrain naturel et limiter, de fait, les travaux de terrassement au strict nécessaire.

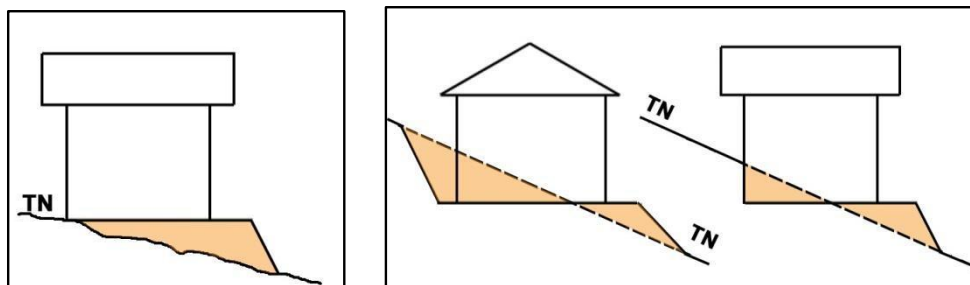


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à éviter

-Les remblais de terres sont inférieurs à 0,80 m.

-En fonction de la pente et des accès, en choisissant des dispositifs architecturaux assurant une adaptation des volumes bâtis au relief, dont l'implantation de façon semi-enterrée ou en aménageant le terrain en paliers talutés ou soutenus par des murets afin d'éviter des plateformes qui dénatureraient le paysage.

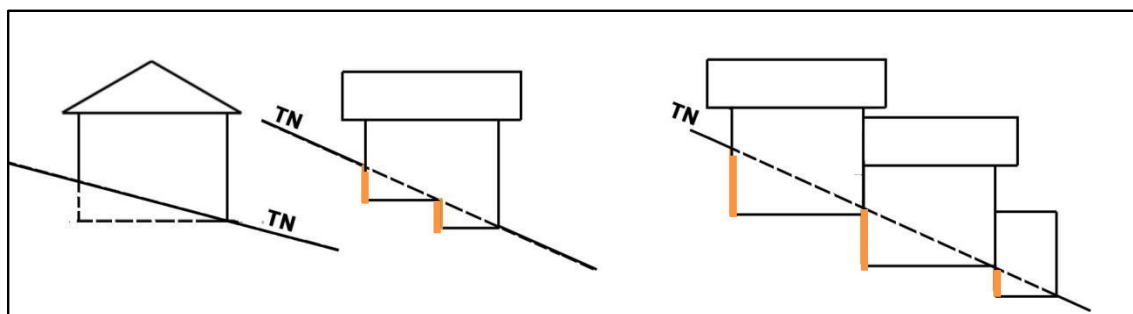


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier

-Les *façades** latérales et arrières doivent être traitées en cohérence et en harmonie avec la *façade** principale.

-Les ouvrages techniques devront être traités de manière à être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble. Les dispositifs de panneaux solaires seront posés de manière à avoir la même inclinaison que la toiture.

-Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement.

-Les toitures en bardeau d'asphalte, en matière plastique, en plaques de tôle ondulée, ainsi qu'en bac acier hors imitation tuiles sont interdites.

-Hors vérandas, appentis et annexes, la pente des toitures sera comprise entre 30 et 100% et aura deux ou quatre pans.

-Les dépassées de toiture sont comprises entre 0,50 m et 1 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites).

-Dans le cas des *extensions** et des restaurations, la pente de toiture et le matériau de couverture mis en œuvre devront être en harmonie avec l'existant. Les *extensions** type vérandas doivent permettre de conserver la bonne lisibilité des volumes et la matérialité des *façades** principales existantes. La volumétrie est simple et identifiée par des dimensions et une hauteur différentes de celles de la *construction** principale, ne dépassant pas la hauteur de l'égout de cette dernière.

-Les détails architecturaux de type colonne, chapiteau, arcade, linteau cintré...sont interdits.

-Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les *constructions** ou dans les clôtures.

-D'une manière générale, les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des *constructions** en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Tout système de climatisation de nature à porter atteinte à une *façade** sur rue est interdit.

-Pour les *constructions** nouvelles, le caisson des mécanismes de fermeture des baies doit être implanté à l'intérieur du bâti.

-Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des *constructions**.

-Les dispositions qui précèdent s'appliquent aux annexes d'une emprise au sol supérieure à 10 m².

-Dans la limite de 10 m² d'emprise au sol, les *annexes** doivent être étudiées et réalisées de manière à ne créer aucune incohérence avec les *bâtiments** principaux. Elles ne doivent pas présenter l'aspect d'un matériau de récupération (exemple : caisson métallique) si elles n'ont pas fait l'objet d'un traitement permettant de les adapter à leur nouvel usage, et elles ne devront pas s'apparenter à des *constructions** réalisées avec des moyens de fortune.

Dispositions spécifiques applicables au secteur Aa :

-Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein du site occupé par les gens du voyage et doivent garantir la fermeture de l'intégralité du site hors période d'occupation.

-Seules seront autorisées les clôtures composées de grillages, claustras, palissades ou de tout autre dispositif à claire voie garantissant une transparence hydraulique.

Sous-section A 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des *constructions**

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

-En ce qui concerne le traitement des clôtures végétales, seront utilisées des essences végétales locales dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Sous-section A 2.4 – Stationnement

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

SECTION A 3 – Equipement et réseaux

Sous-section A 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

-En cohérence avec l'article R111-5 du code de l'urbanisme, le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il sera également refusé ou accepté sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Sous-section A 3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – Alimentation en eau potable

-Toute *construction** ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2 – Assainissement des eaux usées

Zone dite « 1 », correspondant à la zone d'assainissement collectif

-toute *construction** occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Zone dite « 2 », correspondant à la zone relevant de l'assainissement non collectif

-Toute habitation existante doit disposer d'un assainissement non collectif fonctionnel et correctement entretenu.

-Le pétitionnaire doit pouvoir attester de la conformité de l'installation d'assainissement autonome et permettre l'adaptation des filières aux terrains (emplacement, dimensionnement), ainsi que la mise en place des solutions les moins contraignantes possibles dans les secteurs les plus défavorables.

3.2.3 – Assainissement des eaux pluviales

-Une séparation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales sera prévue sur l'emprise du projet.

-La gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration sera systématiquement recherchée, quelle que soit la taille du projet.

-En cas d'impossibilité de gestion à 100% des eaux pluviales par infiltration, un rejet dans le milieu naturel ou une infrastructure d'eaux pluviales pourra être autorisée, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention.

-Tout dispositif de récupération des eaux pluviales devra être étanche et assurer leur évacuation sans stagnation.

3.2.4 – Electricité, téléphone, télédiffusion

-Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

3.2.5 – Déploiement de la fibre optique

-Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone naturelle et STECAL

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans le sous-titre I « Définitions de base » du titre I du présent règlement.

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

Extraits du rapport de présentation :

La zone N couvre des espaces fermés liés aux boisements ou anthropisés.

La zone N comprend des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) qui correspondent à des petites zones qui accueillent des activités ou des usages différents qui sont amenés à se développer sous certaines conditions :

- secteur Na correspondant à la base de loisirs.
- Secteur Nb correspondant à des bâtiments liés au fonctionnement de l'aérodrome.

SECTION N 1 – Usages et affectations des sols, activités et constructions

Sous-section N 1.1 - Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdits

1.1.1 – Usages, affectations des sols, types d'activités

-Tous les usages, affectation des sols et types d'activités qui ne sont pas autorisés en sous-section 1.2.

-Les antennes-relais et les émetteurs récepteurs de télétransmission.

Zones humides :

-Tous travaux, y compris affouillements et exhaussements, drainage, tout dépôt, et toute construction remettant en cause le caractère de zone humide de la zone et non compatible avec la préservation des milieux humides.

Risques de crue rapide des rivières :

-Les usages, affectations des sols et types d'activités non soumis à conditions particulières dans le titre II du présent règlement écrit.

1.1.2 – Constructions

-Toutes les constructions qui ne sont pas autorisées en sous-section 1.2.

Zones humides :

-Toute construction remettant en cause le caractère de zone humide de la zone et non compatible avec la préservation des milieux humides.

Risques de crue rapide des rivières :

-Les constructions non soumises à conditions particulières dans le titre II du présent règlement écrit.

Sous-section N 1.2 - Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions soumis à des conditions particulières

1.2.1 – Usages, affectations des sols, types d'activités

-Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone.

-L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

-Dans le secteur Na, les usages, affectation des sols et types d'activités liés aux activités de sport et de loisirs.

-Dans le secteur Nb, les usages, affectation des sols et types d'activités liés au fonctionnement de l'aérodrome.

Réservoir de biodiversité prioritaires et réservoir de biodiversité secondaires :

-Les usages, affectations des sols et types d'activités devront avoir l'impact le plus réduit possible sur les enjeux de préservation des milieux naturels et des continuités écologiques.

Risques de crue rapide des rivières :

-Les usages, affectations des sols et types d'activités sont soumis à conditions particulières dans le titre II du présent règlement écrit.

1.2.2 – Constructions

-Les constructions destinées à l'exploitation forestière, sauf dans les secteurs Na et Nb.

-Les constructions destinées à l'habitation, sous les conditions suivantes :

- ✓ l'aménagement dans le clos des murs existants et l'extension des habitations existantes, ainsi que la réalisation de leurs annexes.

-Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, le milieu naturel ou la qualité paysagère du site.

Dans le secteur Na :

-Les constructions destinées au logement sont autorisées dans la mesure où elles sont nécessaires aux personnes dont la présence permanente est requise pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations implantées dans la zone.

-Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être liées à des équipements de plein air nécessaires au fonctionnement de la base de loisirs de Bois français et à l'accueil du public.

Dans le secteur Nb :

-Les constructions doivent être en lien avec l'activité aéronautique.

Réservoir de biodiversité prioritaires et réservoir de biodiversité secondaires :

-Les constructions devront avoir l'impact le plus réduit possible sur les enjeux de préservation des milieux naturels et des continuités écologiques.

Risques de crue rapide des rivières :

-Les constructions sont soumises à conditions particulières dans le titre II du présent règlement écrit.

Sous-section N 1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

-Néant.

SECTION N 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section N 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions*

2.1.1 – Emprise au sol*

-En ce qui concerne les habitations existantes : une extension de la construction principale est autorisée si cette extension est inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction initiale, et dans la limite d'une emprise totale après travaux de 90 m².

-Pour les habitations existantes :

- ✓ la somme cumulée de l'emprise au sol de la totalité des annexes (y compris annexes existantes, hors piscine) ne peut excéder 30 m²
- ✓ l'emprise d'une piscine ne peut excéder 40 m² (bassin, plage, margelle et éléments techniques compris).

-Dans le secteur Na, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20%.

-Dans le secteur Nb, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40%.

-Certains secteurs peuvent être concernés par des risques avec l'application d'un RESI (Ratio d'Emprise au Sol Inondable) qui peut limiter l'emprise au sol des constructions et l'exhaussement des terrains.

2.1.2 – Hauteur*

-Il n'est pas fixé de *hauteur** maximale pour les équipements d'infrastructure.

-La *hauteur** des *constructions** ne devra pas excéder :

- ✓ Exploitations forestières : 12 mètres hors tout.
- ✓ Habitations existantes : la hauteur de l'extension d'un logement existant ne doit pas dépasser la hauteur de la construction initiale.
- ✓ Annexes : 5 mètres au faîtage ou hors tout.
- ✓ Secteur Na : 5 mètres au faîtage ou hors tout.
- ✓ Secteur Nb : 12 mètres au faîtage ou hors tout.

-Des dispositions autres que celles prévues par les règles ci-dessus peuvent être imposées :

- ✓ Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est prescrite pour répondre à des enjeux de prévention des risques d'inondation, les hauteurs maximales mentionnées précédemment peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par la réglementation sur les risques.

2.1.3 – Implantation des constructions* par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques*

-Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des *constructions** par rapport à la *limite d'emprise des voies et emprises publiques** dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

-Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement graphique, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$). Cette règle ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes non conformes à ces règles, ni aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions** autorisées.

2.1.4 – Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

-Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des *constructions** par rapport aux *limites séparatives** dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal, sauf sur *limites séparatives** où elles sont interdites.

-La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (H maximale = $2L$, L minimale = 3 m). Cette règle ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes non conformes à ces règles, ni aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions** autorisées.

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

-Les annexes aux habitations existantes doivent être implantées intégralement dans un rayon de 20 mètres compté à partir d'un point de la construction principale.

Sous-section N 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

-Les volumes devront être simples et soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux et des couleurs s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

-Les toitures terrasses sont autorisées à condition de présenter une pente minimale de 1% de manière à éviter la stagnation des eaux.

-Les citernes de stockage doivent être enterrées ou dissimulées et, pour des raisons de salubrité, elles seront étanches par un système de fermeture.

-Les constructions ne doivent pas faire trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions.

-Les matériaux utilisés ne doivent pas être des imitations, et ne doivent pas être utilisés sans les parements ou enduits que leur mise en œuvre nécessite.

-Les murs séparatifs ou aveugles doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

-Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies doivent être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti avoisinant.

-Les clôtures ne doivent pas créer de gêne pour la circulation publique ou le libre écoulement des eaux.

-Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur maximale de 1,50 mètres et un espace libre sera maintenu en partie basse (sans obstacle) d'une hauteur minimale de 0,20 mètre au-dessus du sol, ceci à l'exception des parcelles déjà bâties.

Dispositions spécifiques applicables aux habitations existantes :

-Les *constructions** présenteront une volumétrie simple, composée principalement d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

-Les *constructions** ne doivent pas présenter l'aspect d'un matériau de récupération (exemple : caisson métallique) si elles n'ont pas fait l'objet d'un traitement permettant de les adapter à leur nouvel usage, et elles ne devront pas s'apparenter à des *constructions** réalisées avec des moyens de fortune.

-Le bâtiment projeté doit s'adapter au terrain naturel et limiter, de fait, les travaux de terrassement au strict nécessaire.

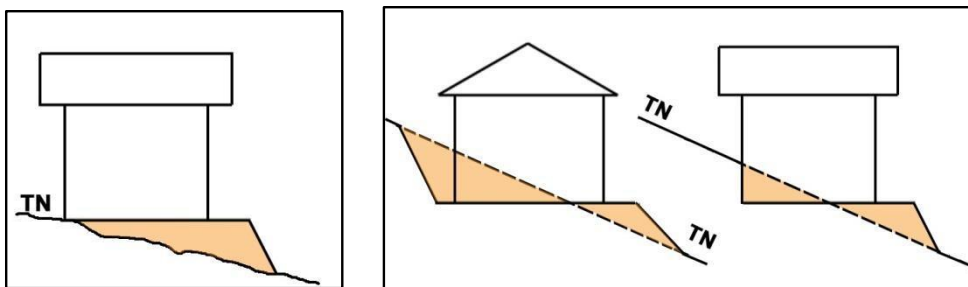


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à éviter

-Les remblais de terres sont inférieurs à 0,80 m.

-En fonction de la pente et des accès, en choisissant des dispositifs architecturaux assurant une adaptation des volumes bâtis au relief, dont l'implantation de façon semi-enterrée ou en aménageant le terrain en paliers talutés ou soutenus par des murets afin d'éviter des plateformes qui dénatureraient le paysage.

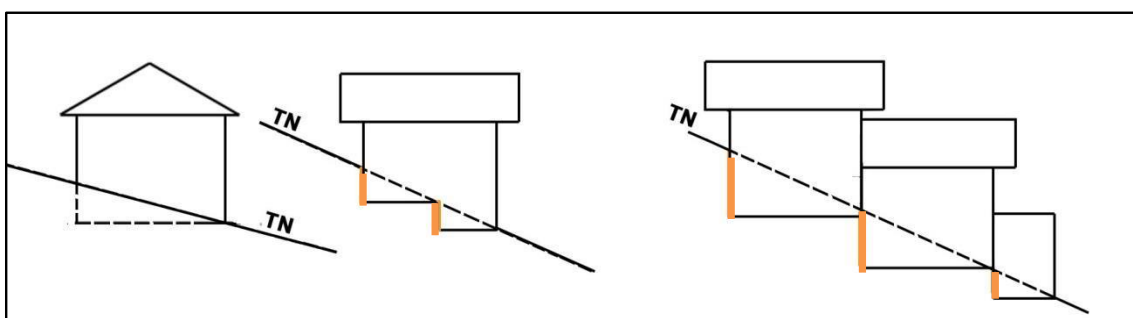


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier

-Les *façades** latérales et arrières doivent être traitées en cohérence et en harmonie avec la *façade** principale.

-Les ouvrages techniques devront être traités de manière à être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble. Les dispositifs de panneaux solaires seront posés de manière à avoir la même inclinaison que la toiture.

-Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement.

-Les toitures en bardeau d'asphalte, en matière plastique, en plaques de tôle ondulée, ainsi qu'en bac acier hors imitation tuiles sont interdites.

-Hors vérandas, appentis et annexes, la pente des toitures sera comprise entre 30 et 100% et aura deux ou quatre pans.

-Les dépassées de toiture sont comprises entre 0,50 m et 1 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites).

-Dans le cas des *extensions** et des restaurations, la pente de toiture et le matériau de couverture mis en œuvre devront être en harmonie avec l'existant. Les *extensions** type vérandas doivent permettre de conserver la bonne lisibilité des volumes et la matérialité des *façades** principales existantes. La volumétrie est simple et identifiée par des dimensions et une hauteur différentes de celles de la *construction** principale, ne dépassant pas la hauteur de l'égout de cette dernière.

-Les détails architecturaux de type colonne, chapiteau, arcade, linteau cintré...sont interdits.

-Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les *constructions** ou dans les clôtures.

-D'une manière générale, les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des *constructions** en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Tout système de climatisation de nature à porter atteinte à une *façade** sur rue est interdit.

-Pour les *constructions** nouvelles, le caisson des mécanismes de fermeture des baies doit être implanté à l'intérieur du bâti.

-Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des *constructions**.

-Les dispositions qui précèdent s'appliquent aux annexes d'une emprise au sol supérieure à 10 m².

-Dans la limite de 10 m² d'emprise au sol, les *annexes** doivent être étudiées et réalisées de manière à ne créer aucune incohérence avec les *bâtiments** principaux. Elles ne doivent pas présenter l'aspect d'un matériau de récupération (exemple : caisson métallique) si elles n'ont pas fait l'objet d'un traitement permettant de les adapter à leur nouvel usage, et elles ne devront pas s'apparenter à des *constructions** réalisées avec des moyens de fortune.

Sous-section N 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

-En ce qui concerne le traitement des clôtures végétales, seront utilisées des essences végétales locales dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Sous-section N 2.4 – Stationnement

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

SECTION N 3 – Equipement et réseaux

Sous-section N 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

-En cohérence avec l'article R111-5 du code de l'urbanisme, le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il sera également refusé ou accepté sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Sous-section N 3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – Alimentation en eau potable

-Toute *construction** ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2 – Assainissement des eaux usées

Zone dite « 1 », correspondant à la zone d'assainissement collectif

-toute *construction** occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Zone dite « 2 », correspondant à la zone relevant de l'assainissement non collectif

-Toute habitation existante doit disposer d'un assainissement non collectif fonctionnel et correctement entretenu.

-Le pétitionnaire doit pouvoir attester de la conformité de l'installation d'assainissement autonome et permettre l'adaptation des filières aux terrains (emplacement, dimensionnement), ainsi que la mise en place des solutions les moins contraignantes possibles dans les secteurs les plus défavorables.

3.2.3 – Assainissement des eaux pluviales

-Une séparation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales sera prévue sur l'emprise du projet.

-La gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration sera systématiquement recherchée, quelle que soit la taille du projet.

-En cas d'impossibilité de gestion à 100% des eaux pluviales par infiltration, un rejet dans le milieu naturel ou un infrastructure d'eaux pluviales pourra être autorisée, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention.

-Tout dispositif de récupération des eaux pluviales devra être étanche et assurer leur évacuation sans stagnation.

3.2.4 – Electricité, téléphone, télédiffusion

-Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

3.2.5 – Déploiement de la fibre optique

-Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

TITRE V

ANNEXES

ANNEXE I

LISTE DES ESSENCES LOCALES

Pour les parties herbacées :

Mélanges de graines locales avec des espèces prairiales comme *Bromus erectus*, *Festuca arundinacea*, *Lolium perenne*, *Dactylis glomerata*, *Trifolium repens*, *Achillea millefolium*, *Sanguisorba minor*.

- ✓ *Gestion différenciée à mettre en place (préserver des secteurs non tondus), afin que la diversité végétale vienne toute seule.*

Pour les Arbres de haut jet :

Tilleul *Tilia platyphyllos* ou *cordata*, Frêne commun *Fraxinus excelsior*, Chêne pédonculé *Quercus robur*, Noyer commun *Juglans regia*

- ✓ *Privilégier les ligneux par rapport aux résineux.*

Arbres bas :

Érable champêtre *Acer campestre*, Charme commun *Carpinus betulus*, Noisetier *Corylus avellana*, Cerisier Sainte-Lucie *Prunus mahaleb*, Pommier *Malus sylvestris*, Poirier *Pyrus* sp. Cognassier *Cydonia oblonga*

- ✓ *Tous les fruitiers sont également les bienvenus.*

Pour les haies :

Arbustes et arbrisseaux : Aubépine *Crataegus monogyna*, Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea*, Cornouiller mâle *Cornus mas*, Viorne obier *Viburnum opulus*, Viorne lantane *Viburnum lantana*, Fusain d'Europe *Euonymus europaeus*, Sureau noir *Sambucus nigra*, Sureau rouge *Sambucus racemosa*, Chèvrefeuille/Camerisier à balais *Lonicera xylosteum*, Eglantier *Rosa canina*, Troène *Ligustrum vulgare*, Houx commun *Ilex aquifolium*, Amélanchier *Amelanchier ovalis*.