

DEPARTEMENT DE L'ISERE

**COMMUNE DE SAINT SAUVEUR (38160)**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**



### **4.1. REGLEMENT ECRIT**

**PLU initial approuvé le**

**PLU arrêté le**

Le Maire, Michel GENTIT

**PLU approuvé le**

Le Maire, Michel GENTIT

**Alpicité**  
Nicolas BREUILLOT  
Urbanisme & Paysage

SARL Alpicité – 14 rue Caffé – 05200 EMBRUN  
Tel : 04.92.46.51.80 / Mail : [contact@alpicite.fr](mailto:contact@alpicite.fr)  
Site Web : [www.alpicite.fr](http://www.alpicite.fr)



MONTECO  
Caroline GUIGNIER  
90 chemin du réservoir  
04260 ALLOS  
Tel : 04.92.83.81.36  
Mail : [cquignier@monteco.fr](mailto:cquignier@monteco.fr)  
[www.monteco.fr](http://www.monteco.fr)



# SOMMAIRE



## Table des matières

DISPOSITIONS GENERALES .....	8
ARTICLE 1 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	10
ARTICLE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	12
2.2. Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre .....	12
2.3. Implantation des constructions .....	12
2.4. Desserte par les réseaux :.....	12
2.5. Les clôtures.....	12
2.6. Les risques naturels .....	13
2.7. Antennes .....	36
2.8. Assainissement .....	36
2.9. Création d'accès sur la voie publique .....	36
2.10. Stationnement pour Personne à Mobilité Réduite (PMR) en cas de réhabilitation / mise aux normes d'accessibilité des Etablissements Recevant du Public (ERP) .....	37
2.11. Réciprocité avec les bâtiments agricoles d'élevage.....	37
2.12 Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.....	37
2.13 Ouvrages publics de transport d'électricité .....	80
2.14 Secteurs tramés en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme .....	80
2.15 Des secteurs soumis à l'application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme .....	80
2.16 Des périmètres de classement de sonores.....	80
ARTICLE 3 – DEFINITIONS .....	81
ARTICLE 4 – PRECISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME .....	83
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	86
Ua - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES .....	88
Ua - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES.....	88
Ua - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE .....	88
Ua – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	88
Ua – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	89
Ua – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	89
Ua – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	90
Ua – STATIONNEMENT .....	90
Ua – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	91
Ua - DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	91
Ub / Uba / Ubb - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES .....	93
Ub / Uba / Ubb - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES.....	93

Ub / Uba / Ubb - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE.....	94
Ub / Uba / Ubb - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	94
Ub / Uba / Ubb - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	95
Ub / Uba / Ubb - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	95
Ub / Uba / Ubb - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	96
Ub / Uba / Ubb - STATIONNEMENT .....	97
Ub / Uba / Ubb - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	98
Ub / Uba / Ubb - DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	98
Uc - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES .....	100
Uc - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES .....	100
Uc - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE .....	100
Uc - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	101
Uc - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	101
Uc - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	101
Uc - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	102
Uc - STATIONNEMENT .....	102
Uc - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	103
Uc - DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	103
UDde - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES .....	105
UDde - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES .....	105
UDde - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE.....	106
UDde - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	106
UDde - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	106
UDde - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	107
UDde - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	107
UDde - STATIONNEMENT.....	108
UDde - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	108
UDde - DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	108
Ue - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES .....	110
Ue - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES .....	110
Ue - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE .....	110
Ue – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	111
Ue – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	111
Ue – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	112

Ue – STATIONNEMENT.....	113
Ue – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	113
Ue - DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	114
UI - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES .....	116
UI - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES .....	116
UI - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE.....	116
UI - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	117
UI - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	117
UI - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	118
UI - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	118
UI - STATIONNEMENT.....	119
UI - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	119
UI - DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	119
Ur - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES.....	121
Ur - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES .....	121
Ur - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE .....	121
Ur - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	122
Ur - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	122
Ur - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	123
Ur - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	123
Ur - STATIONNEMENT.....	123
Ur - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	123
Ur - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	123
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	126
AU1 / AU2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES.....	128
AU1 / AU2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES .....	128
AU1 / AU2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE ..	128
AU1 / AU2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	129
AU1 / AU2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	129
AU1 / AU2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ...	130
AU1 / AU2 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	130
AU1 / AU2 - STATIONNEMENT.....	131
AU1 / AU2 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	132
AU1 / AU2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	132
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	134
A / Ap - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES .....	136

A / Ap - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES .....	136
A / Ap - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE .....	137
A / Ap - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	137
A / Ap - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	138
A / Ap - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	139
A / Ap - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	140
A / Ap - STATIONNEMENT .....	140
A / Ap - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	140
A / Ap - DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	140
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	142
N / Ncap / Neco / Nzh - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES .....	144
N / Ncap / Neco / Nzh - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES .....	144
N / Ncap / Neco / Nzh - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE.....	145
N / Ncap / Neco / Nzh - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	145
N / Ncap / Neco / Nzh - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	146
N / Ncap / Neco / Nzh - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	147
N / Ncap / Neco / Nzh - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	147
N / Ncap / Neco / Nzh - STATIONNEMENT.....	148
N / Ncap / Neco / Nzh - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	148
N / Ncap / Neco / Nzh - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	148



# TITRE 1

## DISPOSITIONS GENERALES



## **ARTICLE 1 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

La commune de Saint-Sauveur, couverte par le présent PLU, est divisée en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles. Les délimitations de ces zones sont reportées au document graphique dit "plan de zonage".

**I - Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- **La zone Ua** correspondant au quartier historique de la zone de la Tronche ;
- **Les zones Ub** correspondant aux extensions plus récentes de l'urbanisation de densité modérée. La zone Ub comprend 2 sous-zones :
  - ✚ **La zone Uba** correspond à un secteur où il est imposé au moins 30% de logements intermédiaires au sens de l'article L302-16 du code de la construction et une densité minimale de construction de 15 logements / ha à l'échelle de la zone.
  - ✚ **La zone Ubb** est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 ;
- **La zone Uc** correspondant à la zone du Perron ;
- **La zone UDde** correspond au secteur de la déchetterie.
- **La zone Ue** correspondant à la zone d'activités économique de la Maladière.
- **La zone Ui** correspond à la zone de loisirs et de sports.
- **La zone Ur** correspondant au fonctionnement de l'activité routière

**II - Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement. Ce sont des zones à viabiliser, destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Il s'agit de :

- **La zone AU1** soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 ;
- **La zone AU2** soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 ;

**III - La zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement. C'est une zone à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond à :

- **La zone A** où sont uniquement autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les services publics ou d'intérêts collectifs compatibles avec le caractère de la zone ;
- **La zone Ap** où aucune construction n'est autorisée, y compris agricole, compte tenu de ses caractéristiques agronomiques et paysagères sauf les constructions de services publics ou d'intérêts collectifs techniques ou non compatibles avec le voisinage des zones habitées.

**IV - Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement. Ce sont des zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels. Elles comprennent des secteurs de tailles et de capacités limitées dans lesquels des constructions peuvent être tolérées sous certaines conditions :

- **Une zone N** correspondant à une zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, environnemental et écologique ;
- **Une zone Neco** de protection écologique et des ripisylves de l'Isère et de la Cumane ;
- **Une zone Nzh** correspondant à la zone humide du Coupier où aucune construction n'y est autorisée.
- **Une zone Ncap** de protection des captages ;

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

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- **Des secteurs tramés en application de l'article R151-31 du code de l'urbanisme**, dans les zones de risques naturels, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions ;
- **Des secteurs tramés en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme** relatifs à des densités minimales de construction ou des logements intermédiaires imposées ;
- **Des secteurs tramés en raison en raison de l'article L111-6 du code de l'urbanisme** ;
- **Des périmètres de classement sonore** tramés en raison de l'arrêté préfectoral N°2011-322-0005 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de département de l'Isère et de l'arrêté préfectoral N°2014104-0031 portant modification du classement sonore des voies ferrées du département de l'Isère ;
- **Des bâtiments pouvant changer de destination** ;
- **Des bâtiments d'exploitation et leurs périmètres de réciprocité**

## **ARTICLE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

### **2.1. Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les ouvrages techniques peuvent être également accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone. Ce peut être notamment le cas d'ouvrages et bâtiments EDF, télécom, etc.

### **2.2. Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre**

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

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment de même destination, d'une surface de plancher correspondant à celle du bâtiment détruit.

Les constructions qui ne répondent pas à la vocation de la zone, détruites par un incendie ou par un sinistre lié à un phénomène naturel non renouvelable, (ou non susceptible de se renouveler) ne peuvent faire l'objet de reconstruction, avec éventuellement extension mesurée, que si le permis de construire est demandé dans les deux ans suivant le sinistre.

### **2.3. Implantation des constructions**

Le retrait est mesuré à partir de la façade pour les débords de toiture ne dépassant pas 0.5 m et à partir du bord de la toiture (égout du toit s'il y en a un) au-delà de ce dépassement.

### **2.4. Desserte par les réseaux :**

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, d'assainissement ou d'électricité non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

### **2.5. Les clôtures**

L'édification des clôtures et des murs est soumise à déclaration sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, conformément à la délibération du Conseil Municipal de la commune qui prescrit les types de clôtures par secteur.

## **2.6. Les risques naturels**

En application de l'article R.151-31 « Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. ».

Il convient de se référer aux documents relatifs aux risques annexés au PLU.

En application du présent article plusieurs niveaux d'aléas ont été identifiés et conduisent à des prescriptions ou des interdictions de construire :

## TITRE I . DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### – **ARTICLE 1. DOMAINE CONCERNE**

**Le contenu de la présente annexe est limité aux besoins propres à l'élaboration des documents d'urbanisme (PLU, etc.). Aussi, il ne traite que des prescriptions d'urbanisme relatives aux projets nouveaux. D'autres prescriptions non précisées ici, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (PC, CU, etc.).**

Est considéré comme projet nouveau :

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

### – **ARTICLE 2. CONSIDERATIONS GÉNÉRALES**

**L'attention est attirée sur le fait que :**

- les risques pris en compte ne le sont que jusqu'à un **niveau de référence** spécifique à chaque aléa, souvent fonction :
  - soit de l'analyse de phénomènes historiques répertoriés et pouvant de nouveau survenir (c'est souvent le cas pour les avalanches ou les débordements torrentiels avec forts transports solides)
  - soit de l'étude d'événements-types ou de scénarios susceptibles de se produire dans un intervalle de temps déterminé et donc avec une probabilité d'occurrence donnée (par exemple, pour les inondations, crues de fréquence au moins centennale)
  - soit de l'évolution prévisible d'un phénomène irréversible (c'est souvent le cas pour les mouvements de terrain) ;
- au-delà ou/et en complément, des moyens spécifiques doivent être prévus notamment pour assurer la sécurité des personnes (plans communaux de sauvegarde; plans départementaux de secours spécialisés ; etc.).
- en cas de modifications, dégradations ou disparitions d'éléments protecteurs (notamment en cas de disparition de la forêt là où elle joue un rôle de protection) ou de défaut de maintenance d'ouvrages de protection, les risques pourraient être aggravés et justifier des précautions supplémentaires ou une révision du zonage.

**Ne sont pas pris en compte dans la présente annexe** certains risques naturels susceptibles de se produire sur le territoire communal, tels qu'incendies de forêts, vent et chutes de neige lourde, éboulements en masse, ainsi que les phénomènes liés à des activités humaines mal maîtrisées (exemple : glissement de terrain dû à des terrassements mal conduits).

**Ne relèvent pas de la présente annexe** les effets qui pourraient être induits par une maîtrise insuffisante des eaux pluviales en zone urbaine, notamment du fait de la densification de l'habitat (modification des circulations naturelles, augmentation des coefficients de ruissellement, etc.), qui relèvent plutôt des programmes d'assainissement pluvial des collectivités locales et/ou des aménageurs.

### – **ARTICLE 3. DÉFINITIONS**

Annexe 2 guide PLU et risques

Version 3.10 / 17 décembre 2009

3 / 25

### Définition des façades exposées

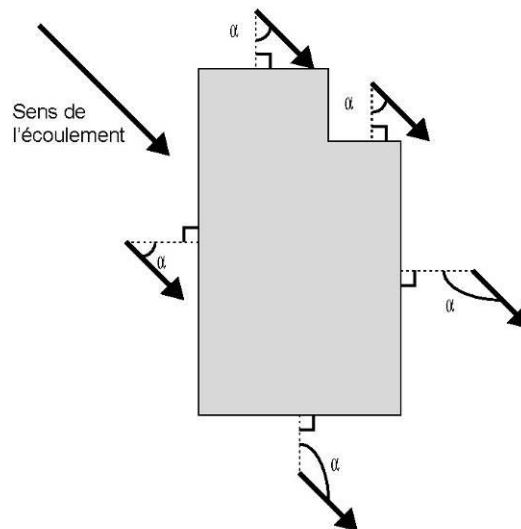
Le présent document utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

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

C'est pourquoi, sont considérés comme :

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

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



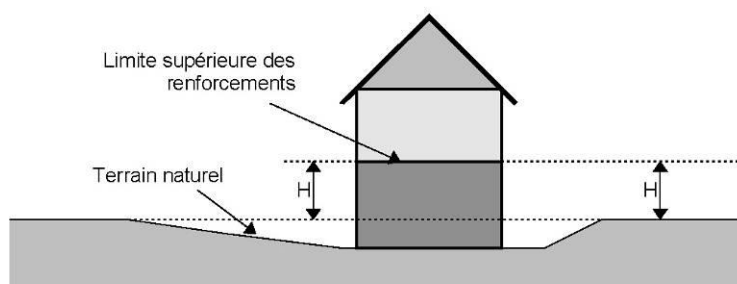
Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

### Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

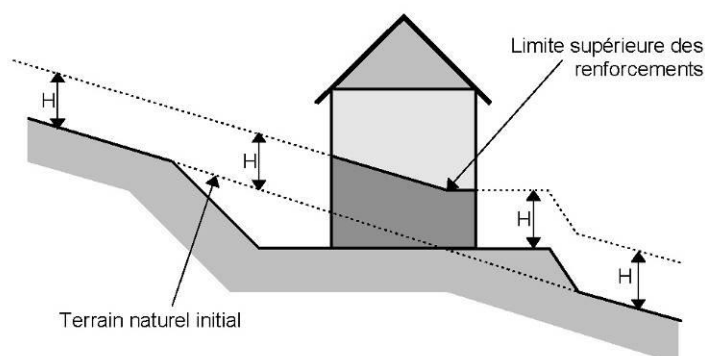
Le présent document utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel ». Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de boue) ou pour les chutes de blocs.

- Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :





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



#### Définition du RESI

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

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

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

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

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

#### – **ARTICLE 4. EXCEPTIONS AUX INTERDICTIONS GENERALES**

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

a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :  
les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures

b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

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

c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées

d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

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

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

#### – **ARTICLE 5. DISPOSITIONS CONCERNANT LES FOSSES, CANAUX ET CHANTOURNES**

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

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

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

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

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

## TITRE II . PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX

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

INONDATIONS DE PLAINE
<b>RI</b>
<b>1 Sont interdits :</b>
- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après
- notamment : - les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après - les aires de stationnement - le camping caravanage - Affouillement et exhaussement
<b>2 Sont admis sous réserve de respect des prescriptions de l'article 3 ci-après :</b>
- en présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre : - les exceptions définies aux alinéas a) et f) de l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées par cet article - les extensions des installations existantes visées au e) de l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées par cet article
- en l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre, les exceptions définies à l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées par cet article
- les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement : - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau, - approvisionnement en eau, - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement, - défense contre les inondations, - lutte contre la pollution, - protection et conservation des eaux souterraines, - protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines, - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes , les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;

## INONDATIONS DE PLAINE

- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m<sup>2</sup>, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.

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

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

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

### 3 Prescriptions applicables aux projets admis

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

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

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

## @ RIA1 @ RIA2

### Niveau de référence :

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

- cotes de la crue de référence définie par : @

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

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

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

### 1 Sont interdits :

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

#### - notamment :

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

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

@ (en RIA2) - les aires de stationnement

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

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

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

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

<b>INONDATIONS DE PLAINE</b>
activités agricoles, maraîchères et forestières préexistant sur le lieu de leur implantation ;
- les serres tunnels et leurs équipements ;
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement,
- les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m <sup>2</sup> , les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sans remblaiement.
- les aménagements et exploitations temporaires à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue
<b>- les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique</li> <li>- aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,</li> <li>- approvisionnement en eau,</li> <li>- maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,</li> <li>- défense contre les inondations,</li> <li>- lutte contre la pollution,</li> <li>- protection et conservation des eaux souterraines,</li> <li>- protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,</li> <li>- aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.</li> </ul>
<b>3 Prescriptions applicables aux projets admis</b>
- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 3 du titre I, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé au dessus du niveau de référence
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 6 du titre I
- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment comprenant antérieurement un logement occupé par l'exploitant, le plancher du nouveau logement devra être situé au dessus du niveau de référence
<b>@ Bi1 @ Bi2</b>
<b>Niveau de référence :</b>
<i>@ en cas d'existence de document définissant les cotes de la crue de référence :</i>
- cotes de la crue de référence définie par : @
<i>@ en l'absence de document définissant les cotes de la crue de référence :</i>
@ (en Bi1) - + 0,50 m par rapport au terrain naturel
@ (en Bi2) - + 1 m par rapport au terrain naturel
<b>1 Sont interdits :</b>
- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en oeuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après.
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions

<b>INONDATIONS DE PLAINE</b>
de moins de 20 m <sup>2</sup> , les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence @ (si commune faisant partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise) hors des « espaces urbains centraux », des « espaces prioritaires du confortement urbain » et des « espaces à vocation économique » définis par le schéma directeur de la région grenobloise
-
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes.
@ (en Bi2) - le camping caravanage
@ (en Bi1) - les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau. @ (en Bi2) - les aires de stationnement
<b>2 Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article 1 et sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 3 ci-après, notamment :</b>
- les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.
<b>3 Prescriptions à respecter par les projets admis :</b>
- les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
- modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m <sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus du niveau de référence
- constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m <sup>2</sup> : @ si commune ne faisant pas partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise : surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence @ si commune faisant partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise : a) hors des « espaces urbains centraux », des « espaces prioritaires du confortement urbain » et des « espaces à vocation économique » définis par le schéma directeur de la région grenobloise : surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence b) dans les « espaces urbains centraux », les « espaces prioritaires du confortement urbain » et les « espaces à vocation économique » définis par le schéma directeur de la région grenobloise : surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence ou indication et mise en oeuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (bâtardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en oeuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au dessus du niveau de référence
- le RESI, tel que défini à l'article 3 du titre I, devra être : <b>inférieur ou égal à 0,30</b> pour les constructions individuelles et leurs annexes, <b>inférieur ou égal à 0,50:</b> * pour les permis groupés R 421-7-1 ; * pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ; * pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ; * pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ; * pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).
Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement

## INONDATIONS DE PLAINE

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

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

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

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

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

@ (en B1) - les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.

<b>CRUES RAPIDES DES RIVIERES</b>	
<b>RC</b>	
<b>1 Sont interdits :</b>	
- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après	
- notamment :	
- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après	
- les aires de stationnement	
- le camping caravanage	
-	
<b>2 Sont admis sous réserve de respect des prescriptions de l'article 3 ci-après :</b>	
- en présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :	
- les exceptions définies aux alinéas a) et f) de l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées par cet article	
- les extensions des installations existantes visées au e) de l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées par cet article	
- en l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre, les exceptions définies à l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées par cet article	
- les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :	
- aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique	
- aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,	
- approvisionnement en eau,	
- maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,	
- défense contre les inondations,	
- lutte contre la pollution,	
- protection et conservation des eaux souterraines,	
- protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,	
- aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.	
- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;	
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;	
- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m <sup>2</sup> , les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.	
<b>3 Prescriptions applicables aux projets admis</b>	
- en cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement de destination, le RESI, tel que défini à l'article 3 du titre I, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher	



<b>CRUES RAPIDES DES RIVIERES</b>	
utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.	
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 6 du titre I	
- les ouvertures doivent avoir leur base au dessus du niveau de la crue de référence	
@ Bc <sub>1</sub> , @ Bc <sub>2</sub>	
<p><b>Niveau de référence :</b></p> <p>@ en cas d'existence de document définissant les cotes de la crue de référence :                      - cotes de la crue de référence définie par : @</p> <p>@ en l'absence de document définissant les cotes de la crue de référence :                      @ (en Bc1) - + 0,50 m par rapport au terrain naturel                      @ (en Bc2) - + 1 m par rapport au terrain naturel</p>	
<p><b>1 Sont interdits :</b></p> <p>- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en oeuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après,</p> <p>- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence @ (si commune faisant partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise) hors des « espaces urbains centraux », des « espaces prioritaires du confortement urbain » et des « espaces à vocation économique » définis par le schéma directeur de la région grenobloise</p> <p>- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes.</p> <p>@ (en Bc2) - le camping caravanage</p> <p>@ (en Bc1) - les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.                      @ (en Bc2) - les aires de stationnement</p>	
<p><b>2 Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article 1, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 3 ci-après.</b></p>	
<p><b>3 Prescriptions à respecter par les projets admis :</b></p> <p>- les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.</p> <p>- modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> :                      surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus du niveau de référence</p> <p>- constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> :                      @ si commune ne faisant pas partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise :                      surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence                      @ si commune faisant partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise :                      a) hors des « espaces urbains centraux », des « espaces prioritaires du confortement urbain » et des « espaces à vocation économique » définis par le schéma directeur de la région grenobloise :                      surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence                      b) dans les « espaces urbains centraux », les « espaces prioritaires du confortement urbain » et les « espaces à vocation économique » définis par le schéma directeur de la région grenobloise :                      surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence</p>	
Annexe 2 guide PLU et risques	Version 3.10 / 17 décembre 2009 13 / 25

## CRUES RAPIDES DES RIVIERES

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

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

**inférieur ou égal à 0,30**

\* pour les constructions individuelles et leurs annexes

**inférieur ou égal à 0,50**

\* pour les permis groupés R 421-7-1 ;

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

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

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

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

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

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

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

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

-

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

ZONES MARECAGEUSES
<b>RM</b>
<b>Construction interdite</b> en dehors des exceptions définies par l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées à cet article
<b>Affouillement et exhaussement interdits</b> , sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence.
<b>Camping caravanage interdit</b>

<b>INONDATIONS EN PIED DE VERSANT</b>
<b>RI'</b>
<b>1 Sont interdits :</b>
- <b>tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après</b>
- <b>notamment :</b> - les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après - les aires de stationnement - le camping caravanage
<b>2 Sont admis sous réserve de respect des prescriptions de l'article 3 ci-après :</b>
- <b>les exceptions définies à l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées à cet article</b>
- <b>les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :</b> - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau, - approvisionnement en eau, - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement, - défense contre les inondations, - lutte contre la pollution, - protection et conservation des eaux souterraines, - protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines, - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m <sup>2</sup> , les installations sanitaires nécessaires à ces équipements
- les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement.
<b>3 Prescriptions applicables aux projets admis</b>
- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 3 du titre I, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de l'inondation de référence.
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 6 du titre I
- les ouvertures doivent avoir leur base au dessus du niveau de l'inondation de référence

<b>INONDATIONS EN PIED DE VERSANT</b>	
<b>Bi'1 - Bi'2</b>	
<b>Niveau de référence :</b> <i>@ en cas d'existence de document définissant les cotes de la crue de référence :</i> - cotes de la crue de référence définie par : @ <i>@ en l'absence de document définissant les cotes de la crue de référence :</i> @ (en Bi'1) - + 0,50 m par rapport au terrain naturel @ (en Bi'2) - + 1 m par rapport au terrain naturel	
<b>1 - Sont interdits :</b>	
- les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.	
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m <sup>2</sup> , les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence @ (si commune faisant partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise) hors des « espaces urbains centraux », des « espaces prioritaires du confortement urbain » et des « espaces à vocation économique » définis par le schéma directeur de la région grenobloise	
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;	
@ (en Bi'2) - le camping-caravanage	
@ (en Bi'1) - les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.	
@ (en Bi'2) - les aires de stationnement	
<b>2 - Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article 1 et sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 3 ci-après, notamment :</b>	
- les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.	
<b>3 - Prescriptions à respecter par les projets admis :</b>	
- les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.	
- modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m <sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus du niveau de référence	

## INONDATIONS EN PIED DE VERSANT

- constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> :

@ si commune ne faisant pas partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise :  
surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence

@ si commune faisant partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise :

a) hors des « espaces urbains centraux », des « espaces prioritaires du confortement urbain » et des « espaces à vocation économique » définis par le schéma directeur de la région grenobloise :  
surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence

b) dans les « espaces urbains centraux », les « espaces prioritaires du confortement urbain » et les « espaces à vocation économique » définis par le schéma directeur de la région grenobloise :  
surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence

ou

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

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

**inférieur ou égal à 0,30**

\* pour les constructions individuelles et leurs annexes

**inférieur à 0,50**

\* pour les permis groupés R 421-7-1 ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>CRUES TORRENTIELLES</b>
<b>RT</b>
<b>Construction interdite</b> en dehors des exceptions définies par l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées à cet article
<b>Affouillement et exhaussement interdits</b> , sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence.
-
<b>Camping caravanage interdit</b>
<b>Aires de stationnement interdites</b>
<b>Clôtures fixes</b> : interdites à l'intérieur d'une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges
<b>Bt</b>
<b>Construction autorisée, sous réserve de respect des prescriptions ci-dessous</b>
- le RESI, tel que défini à l'article 3 du Titre 1, devra être : <b>inférieur ou égal à 0,30</b> * pour les constructions individuelles et leurs annexes <b>inférieur ou égal à 0,50</b> * pour les permis groupés R 421-7-1 ; * pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ; * pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ; * pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ; * pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)
Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m <sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au dessus du terrain naturel
- constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m <sup>2</sup> : @ si commune ne faisant pas partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise : surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au dessus du terrain naturel @ si commune faisant partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise : a) hors des « espaces urbains centraux » définis par le schéma directeur de la région grenobloise : surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au dessus du terrain naturel b) dans les « espaces urbains centraux » définis par le schéma directeur de la région grenobloise : surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au dessus du terrain naturel ou indication et mise en oeuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (ouvrage déflecteur, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en oeuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au dessus du niveau de référence
- adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.
<b>Affouillement et exhaussement interdits</b> sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
<b>Camping-caravanage interdit</b>

<b>RUISSELLEMENT SUR VERSANT</b>	
<b>RV</b>	
<b>La zone est définie précisément par les marges de recul suivantes :</b> - 10 m par rapport à l'axe des talwegs - 4m par rapport aux sommets de berges des fossés	
<b>Construction interdite</b> en dehors des exceptions définies par l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées à cet article	
<b>Exhaussement interdit</b> sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.	
<b>Aires de stationnement interdites</b>	
<b>Camping caravanage interdit</b>	
<b>Bv</b>	
<b>Construction autorisée</b> , sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur	
<b>Camping caravanage autorisé si mise hors d'eau</b>	



MOUVEMENTS DE TERRAIN	
<b>RG</b>	
<b>Construction interdite</b> en dehors des exceptions définies par l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées à cet article	
<b>Affouillement et exhaussement interdits</b> sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.	
<b>Camping caravanage interdit</b>	
<b>Bg</b>	
<b>Construction autorisée</b> sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux	
<b>Affouillement et exhaussement autorisés</b> sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité	

<b>CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS</b>	
<b>RP</b>	
<b>Construction interdite</b>	en dehors des exceptions définies par l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées à cet article
<b>Aires de stationnement interdites</b>	
<b>Camping caravanage interdit</b>	
<b>Bp</b>	
<b>Construction autorisée</b>	
<b>Aires de stationnement autorisées</b>	si protection contre l'impact des blocs
<b>Camping caravanage interdit</b>	

<b>EFFONDREMENTS DE CAVITÉS SOUTERRAINES - AFFAISSEMENTS - SUFFOSION</b>	
<b>RF</b>	
<b>Construction interdite</b>	
<b>Exhaussement interdit</b> sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte	
<b>Aires de stationnement interdites</b>	
<b>Camping caravanage interdit</b>	
<b>Bf</b>	
<b>Construction autorisée</b> sous réserve :	
- de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux	
- de se prémunir contre les tassements différentiels	
<b>Exhaussement autorisé</b> sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité	

AVALANCHES
<b>RA</b>
<b>Construction interdite</b> en dehors des exceptions définies par l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées à cet article étant précisé que toute reconstruction après sinistre est prohibée sauf celle de exceptions précitées.
<b>Aires de stationnement autorisées</b> sous réserve d'usage interdit durant la période d'enneigement en l'absence d'ouvrage de protection
<b>Camping caravanage autorisé</b> sous réserve d'usage interdit durant la période d'enneigement
<b>Ba</b>
<b>Construction autorisée</b> sous réserve de l'absence d'accès ou d'ouvertures non protégés sur les façades exposées
<b>Aires de stationnement autorisées</b> sous réserve d'usage interdit durant la période d'enneigement en l'absence d'ouvrage de protection
<b>Camping caravanage autorisé</b> sous réserve d'usage interdit durant la période d'enneigement

SEISMES
<b>Sur toute la commune, classée en zone de sismicité @</b> (décret du 14/05/1991 modifié le 13/09/2000) :
application des règles parasismiques en vigueur

## **2.7. Antennes**

Sur les bâtiments de plus de trois logements, la pose d'une antenne de télévision collective en toiture est obligatoire.

## **2.8. Assainissement**

Il convient de se référer, notamment avant toute demande d'installation d'assainissement de la commune qui définit :

- Les secteurs zonés en assainissement collectif où la collectivité est tenue d'assurer la collecte, le stockage, l'épuration et le rejet des eaux usées domestiques (art. L2224-10 du CGCT),
- Les secteurs en assainissement non collectif où un dispositif d'assainissement non collectif conforme doit être mis en œuvre.

Le règlement des zones Ua, Ub, Uba, Ubb, Uc, Ue, AU1 et AU2 rend ce raccordement obligatoire.

En l'absence de réseau public d'assainissement "eaux usées", l'installation des dispositifs d'assainissement autonome des maisons individuelles devra être conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur et notamment aux directives du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

À l'intérieur des propriétés, les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.

## **2.9. Création d'accès sur la voie publique**

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

L'ouverture des portails s'effectuera à l'intérieur des propriétés.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers.

## **2.10. Stationnement pour Personne à Mobilité Réduite (PMR) en cas de réhabilitation / mise aux normes d'accessibilité des Etablissements Recevant du Public (ERP)**

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

## **2.11. Réciprocité avec les bâtiments agricoles d'élevage**

Selon l'article L.111-3 du Code rural, « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

## **2.12 Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

Selon l'article L151-11, Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

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

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de

*destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »*

41 bâtiments ont été identifiés par le présent PLU comme pouvant changer de destination :

**Bâtiment 1**

**Les Micaux**



Il s'agit de dépendances liées au corps de la maison principale.

L'intérêt des dépendances agricoles de cette habitation réside dans leur aspect bois qui contraste avec le corps d'habitation et son enduit blanc. On peut regretter que la dépendance de droite (sur la photo ci-contre) ait été restaurée avec des bardages de teinte claire, en décalage avec les bardages sombres et anciens encore présents sur la dépendance de gauche. Le bardage récent présente aussi des lames qui, si elles sont verticales, sont homogènes entre elles.

En cas de changement de destination et d'intervention sur les façades des dépendances, on s'attachera à maintenir l'aspect extérieur bois et à utiliser des teintes sombres, avec des bardages toujours verticaux.





**Bâtiment 2**

**Les Micaux**



Ce bâtiment de belles proportions présente un volume simple, un toit à deux pans. La composition pierres/bardage sombre constitue le principal intérêt architectural de la construction.

En cas de changement de destination il s'agira de respecter les proportions entre bardage et maçonnerie, de ne pas enduire la pierre, de maintenir la teinte sombre des bardages verticaux. En cas de nouvelles ouvertures, celles-ci devront présenter des proportions verticales et rester de petites dimensions afin de limiter les impacts paysagers.



**Bâtiment 3**

**Les Combeaux**



Il s'agit d'un ensemble de bâtiments comportant une partie actuellement habitable et des dépendances.

Les bâtiments sont en partie enduit et comportent une proportion importante de bardage bois vertical. On retrouve des détails architecturaux intéressant à conserver tels que les chaînes d'angles et de grandes ouvertures en rez-de-chaussée. En cas de changement de destination, il s'agira de respecter les proportions entre bardage et maçonnerie, de ne pas enduire la pierre, les volumes existants de maintenir la teinte sombre des bardages verticaux. L'ordonnancement des façades devra être respecté.



**Bâtiment 4**

**Les Giron**



L'ensemble bâti (habitation et dépendances accolées ou non à l'habitation) présente à la fois une grande cohérence et une grande qualité dans la nature des matériaux de façade. Si le bâtiment principal a subi une réfection de toiture avec un matériau banal au regard de l'intérêt patrimonial, des vieilles tuiles encore présentes sur les dépendances, les couleurs sont restées proches de l'ancien.

En cas de changement de destination des dépendances, accolées ou non au bâtiment principal, on respectera la pierre apparente et la verticalité des bardages, pour lesquels on utilisera une teinte sombre. En toiture, s'il sera préférable d'utiliser des tuiles de récupération, des tuiles neuves pourront s'y substituer la mesure où les teintes restent proches de l'ancien et afin de respecter le caractère patrimonial du bâti.



**Bâtiment 5**

**Daturas**



Le bâtiment principal est en pierres de pays rejointoyées. La dépendance est indépendante et comporte une basse en pierre en partie rénové en béton, ce qui est dommageable à la qualité architecturale bâtie. On retrouve une toiture 4 pans sur les deux volumes, composée de vieilles tuiles de couleurs rouges sombres.

En cas de changement de destination des bâtiments, on s'attachera à conserver les pierres apparentes ainsi que la proportion de bois dans la construction ainsi que les volumes existants.

Son changement de destination n'a aucun impact et permet d'utiliser le bâtiment en évitant de voir disparaître un élément du patrimoine communal.



**Bâtiment 6**

**Le Bane**



Si l'ensemble bâti est assez éclectique, avec des dépendances en bois, un corps principal de bâtiment en pisé, l'organisation des bâtiments forme presque un hameau qui ponctue sans le miter l'espace agricole. L'intervention sur la maçonnerie devra être respectueuse de la teinte jaune-ocre du pisé et sur les parties présentant des bardages, il s'agira de préserver la verticalité des lames qui devront afficher des teintes sombres. Dans les pans de murs en bardage, on évitera le percement de fenêtres. Si des fenêtres s'avèrent nécessaires, elles seront nettement plus hautes que larges.



**Bâtiment 7**

**Le Bane**



L'ensemble bâti est éclectique, probablement construit en plusieurs étapes. Le bâti ancien a déjà fait l'objet d'ajouts (bardages bois sur une petite extension). Au sein de cet ensemble, le corps d'habitation apparaît (mais assez logiquement compte tenu des destinations différentes des bâtiments) en net décalage avec les dépendances agricoles, qu'il s'agisse des volumes, des toitures ou du nombre et de la proportion des baies. Concernant l'aménagement des dépendances agricoles, il s'agira de ne pas chercher le mimétisme avec le corps d'habitation, mais de conserver les lignes de force du bâti agricole ancien : toiture à 4 pans, bardages sombres à larges lames verticales. Dans les parties en maçonnerie, en cas de percement de nouvelles baies, on s'attachera, plutôt que de créer de grandes fenêtres, à réaliser plusieurs petits percements en recherchant l'effet de série.



**Bâtiment 8**

**Le Bâtier**



L'ensemble bâti est assez éclectique, avec une grande dépendance en bois, un bâtiment principal en pierres tout venant parées d'un enduit à la chaux beige. Une deuxième dépendance, plus récente, en moellons et non enduite ne présente pas d'intérêt architectural particulier.

Concernant le corps de bâtiment principal, la nature et la texture de l'enduit devra être conservée. La mise en apparence des pierres tout venant (présentant un montage des pierres qui n'a pas été conçu pour être vu) est fortement déconseillée. Pour la dépendance en bois, la teinte du bardage devra rester sombre.



**Bâtiment 9**

**Le Bâtier**



Le bâtiment principal, qui abrite l'habitation, offre de grandes superficies, mais la construction est noyée dans la végétation, ce qui la rend peu perceptible. Elle est accompagnée de deux petites dépendances accolées entre elles et de bonne facture, l'une en pierres et l'autre en bois. Pour le corps de bâtiment principal, en cas de changement de destination des dépendances accolées à l'habitation, il s'agira de respecter la proportion entre maçonnerie enduite et bardage. La mise en apparence des pierres de construction du bâtiment principal est interdite et le bardage devra rester sombre. Concernant les deux petites annexes accolées entre elles : leur intérêt réside essentiellement dans la nature des matériaux et le contraste qu'ils génèrent. On s'attachera donc à préserver ce contraste par le maintien du coloris sombre du bois et le maintien de la pierre apparente. Compte tenu de la faible emprise des constructions, les percements supplémentaires devront être limités au strict minimum et présenter de petites dimensions.

Il s'agira donc de respecter les bâtiments et veiller à leur intégration dans l'environnement.





**Bâtiment 10**

**La Chainée**



Cette ancienne ferme trône en ligne de crête dans le paysage local et s'avère donc particulièrement visible depuis le Sud. Les grands arbres qui accompagnent l'ensemble bâti apportent une valeur ajoutée certaine.

Les bâtiments se composent de deux volumes accolés : le principal, qui accueille le corps d'habitation et le secondaire, dépendance agricole. Pour ce dernier, les murs sont en pisé, supportés par un sous-bassement en galets, qui prolonge une clôture en pierre. Sur les deux bâtiments, la toiture est récente, mais respecte le cachet des bâtiments, avec des toits à 4 pans et des matériaux de couverture qui miment les tuiles anciennes, au moins en vision éloignée.

Pour l'aménagement de la dépendance en pisé, on pourra intervenir sur les murs en utilisant d'autres matériaux, sous réserve que l'ensemble soit enduit dans des tons proches de ceux du pisé original. On s'attachera également à maintenir la visibilité du soubassement en pierre (pas d'enduit). Dans le respect du paysage et du patrimoine, son changement de destination est possible.



**Bâtiment 11**

**La Chainée**



Les constructions forment un ensemble très linéaire. Les sens de faitages des toits (à deux pans), sont tous sensiblement parallèles. Ce corps de ferme se détache quelque peu des volumes communs des bâtiments agricoles de la commune, souvent faits de vaste bâtiments aux proportions plus carrées surmontés de toits à 4 pans.

La mode maçonnerie est assez grossière, avec de la pierre qui apparaît sur les parties de murs où l'enduit a disparu. En cas de changement de destination et afin qu'il n'y ait pas d'impact, on s'attachera à reproduire l'enduit original dans sa texture et sa couleur, en laissant apparent les pierres d'encadrement des baies. Sur la partie agricole, en bois, ce matériau sera maintenu, pour préserver la cassure visuelle avec la pierre, qui participe à l'harmonie du bâtiment en rompant la linéarité de l'ensemble.



**Bâtiment 12**

**La Chainée**



Les bâtiments forment un corps de ferme avec une cour centrale. On retrouve un bâtiment d'habitation enduit de couleur claire avec une toiture 4 pans. Les dépendances forment, quant à elles, un ensemble de caractère avec l'utilisation de la pierre, un porche d'entrée et une partie supérieure en bois probablement pour le séchage de noix. Les toitures sont à deux ou quatre pans en tuiles. Une dépendance à l'entrée du bâtiment est enduite comme la partie habitation. Les bâtiments composent un ensemble de qualité de type Mas.



Dans le cas de changement de destination, il s'agira de préserver les matériaux utilisés (pierre, bois en partie) et les ouvertures verticales afin de permettre son changement de destination.

**Bâtiment 13**

**Le Perron**



La composition d'ensemble est typique des fermes de la commune, avec un très grand volume principal rectangulaire, parfois carré, couvert d'une toiture à 4 pans et entouré de dépendances en bois faits d'un bardage à larges lames verticales de teinte sombre.

Ici, les dépendances sont noyées dans la végétation et s'avèrent assez peu perceptibles. Pour ces dépendances agricoles, on s'attachera à maintenir les bardages dans leur composition et leur teinte originale, sans ajout d'éléments maçonnés.



**Bâtiment 14**

**Les Combeaux**



La ferme est formée de deux corps de bâtiments qui forment un "L", avec l'habitation d'une part et un vaste hangar agricole d'autre part. Le hangar est largement ouvert sur la façade principale.

En cas de changement de destination du hangar, on s'attachera à combler le moins possible la façade très ouverte, pour conserver la dimension "aérienne", du bâtiment, c'est à dire la perception dominante d'une toiture sur poteaux. Dans cette optique, on préférera le bardage bois aux teintes sombres à la maçonnerie, en laissant les poteaux apparents.

Dans ces conditions, le changement de destination n'aura aucun impact.



**Bâtiment 15**

**Les Blaches**



Le corps d'habitation de cette ferme est formé de pierres toute venant, masquée par du lierre en façade. Une dépendance agricole a récemment été aménagée en garage. Les murs sont restés bruts, sans enduit. Paradoxalement, les éléments patrimoniaux les plus intéressants ne sont pas la ferme elle-même et ses dépendances accolées, mais les annexes en bois situées à proximité du corps d'habitation.

Les photos montrent des constructions à ossature maçonnée, accompagnée de façades en bardage. Des volets d'aération agrémentent ces façades (séchoir à noix).

Pour ces constructions, en cas de changement de destination, les bardages devront être maintenus et les percements correspondre à l'emprise des ouvertures existantes, avec des proportions nettement plus hautes que larges.



**Bâtiment 16**

**Les Blaches**



Ce bâtiment est tout en linéarité, avec des séquences successives maçonnées et à ossatures légères qui correspondent respectivement à la partie habitation et aux dépendances à vocation agricole.

En cas d'aménagement de la partie agricole, on évitera de "prolonger" la partie maçonnée sur les parties en bardage. Ces bardages seront maintenus et les éventuelles ouvertures à y créer seront alignées, de faibles dimensions et nettement plus hautes que larges.



**Bâtiment 17**

**Les Maisons Neuves**



Il s'agit d'une dépendance en bardage bois vertical et des piliers maçonnés. Elle est indépendante du bâtiment principal d'habitation.

En cas de changement de destination, les ouvertures devront être plus hautes que larges et le bardage devra faire partie intégrante de la composition du bâtiment.





**Bâtiment 18**

**La Plaine**



La partie dépendance agricole du bâtiment principal présente un volume très important, dont l'impact visuel est atténué par les bardages bois et l'ossature sur poteaux, qui "allègent" visuellement le bâtiment.

En cas de changement de destination. Il s'agira de ne pas maçonner, mais au contraire, de conserver les proportions de bardage. Le bâtiment gris le plus à gauche sur les photos est probablement un ancien séchoir à noix. Il en présente les principales caractéristiques architecturales, avec des pilotis sur lesquels repose une structure bois. Afin de préserver le caractère « aérien de la construction », il serait intéressant de ne pas « remplir » (ou alors partiellement seulement), la partie entre les pilotis et de préserver la forte dominante de bardage dans les façades.



**Bâtiment 19**

**La Plaine**



Cette ferme présente une composition assez originale par rapport aux grands volumes qui forment l'essentiel du bâti agricole dans la commune. L'ensemble a déjà été restauré dans le respect de la construction originelle. On regrette toutefois la partie non enduite du mur et la porte de garage blanche, en décalage avec les menuiseries d'aspect bois.

Il est préconisé ici de retrouver l'homogénéité de l'ensemble en terminant l'enduit sur les pans de murs rajoutés. Cet enduit devra être similaire à celui déjà présent afin de respecter les caractéristiques du bâtiment et permettre un changement de destination réussi.



**Bâtiment 20**

**La Plaine**



Si le corps d'habitation ne présente pas d'intérêt architectural particulier, la dépendance agricole qui lui est accolée est intéressante par ses volumes simples, sa structure en bois.

Le changement de destination de cette construction devra maintenir cet aspect bois ainsi que la teinte sombre du bardage. Par mimétisme avec les séchoirs à noix, en cas de création d'ouverture, on préférera les fenêtres longilignes, nettement plus hautes que larges.



**Bâtiment 21**

**La Plaine**



L'ensemble est ici formé d'un bâtiment massif (mi-pierres, mi-bois), avec un toit à deux pans (rare pour un tel volume), accompagné de petites annexes agricoles en pierres.

En cas de changement de destination de ces petites annexes, on conservera, lorsqu'elle est présente, la pierre apparente et la couleur de toiture. En cas de création d'ouvertures, elles seront de petites dimensions, de manière à ne pas trop ajouter les façades et ainsi conserver au mieux la composante minérale des constructions, qui fait leurs charmes. Sur la partie en bois du bâtiment principal, le bois en façade sera maintenu. En cas de création d'ouvertures, on reprendra l'emprise des ouvertures existantes, très longilignes et typiques des séchoirs à noix.



**Bâtiment 22**

**La Plaine**



Ce corps de ferme se situe sur des terres agricoles enclavées au sein de l'espace bâti, au Sud de l'église. Le corps de bâtiment principal a été entièrement restauré. Demeurent des dépendances au soubassement maçonné et au niveau supérieur qui présente des façades en bardage bois et sur poteaux. L'intérêt paysager de l'ensemble bâti s'apprécie au travers du contraste fort entre l'imposant bâtiment principal, à l'enduit clair et les annexes agricoles sombres en bois. Il s'agira de préserver ce contraste en maintenant le bardage bois en larges lames verticales dans des tons sombres. Les ouvertures supplémentaires, par mimétisme avec fenêtres existantes seront longilignes. On évitera les percements supplémentaires.



**Bâtiment 23**

**La Tronche**



Le corps de ferme présente la spécificité d'être entièrement maçonné, composé d'un grand bâtiment principal et de plusieurs constructions adjacentes. L'ensemble est très homogène, tant dans la couleur des enduits que dans les matériaux de couverture.

En cas de changement de destination, on préservera l'homogénéité des enduits et la couleur des toits. L'emploi de bardage en larges lames sombres est toutefois autorisé, dans la recherche d'un mimétisme avec la composition traditionnelle des corps de fermes dans la commune.



**Bâtiment 24**

**La Tronche**



Sur les dépendances de cette ancienne ferme, il est probable que les parties en pisé ou en bois des façades aient été remplacées par des moellons (ils apparaissent clairement sur la photo ci-contre). Cette intervention a fait perdre au bâtiment une partie de son cachet.

Le changement de destination pourrait être l'occasion de revenir à un aspect plus proche de l'original, en appliquant un enduit dont la texture et la couleur rappellerait le pisé et/ou par l'application de bardages sombres en larges lames verticales.



**Bâtiment 25**

**La Cumane**



Le «château» du XVIème siècle comporte de nombreux bâtiments et dépendances. Les matériaux employés sont la pierre en majorité mais aussi la brique et le bois. On retrouve l'utilisation de tuiles en terre cuite vieillie (pour certains décorées) et des toitures à deux pans avec ou sans croupes.

En cas de changement de destination, l'ordonnancement des façades devra être conservé tout comme le sens des ouvertures et l'aspect général des constructions.





**Bâtiment 26**

**Izeron**



Ce bâtiment fait partie d'un ensemble bâti perceptible depuis l'autoroute. Cette dépendance sur pilotis comporte une partie basse ouverte, pour l'exploitation agricole et une partie haute de stockage/séchage.

En cas de changement de destination, les ouvertures devront être plus hautes que larges et respecter la tonalité du bâtiment. Les matériaux ainsi la composition du bâtiment (notamment le rythme des piles, l'escalier extérieur d'accès) pourront être réutilisés intelligemment.



**Bâtiment 27**

**Izeron**



Ce bâtiment, nécessitant des travaux, fait partie d'un ensemble bâti perceptible depuis l'autoroute.

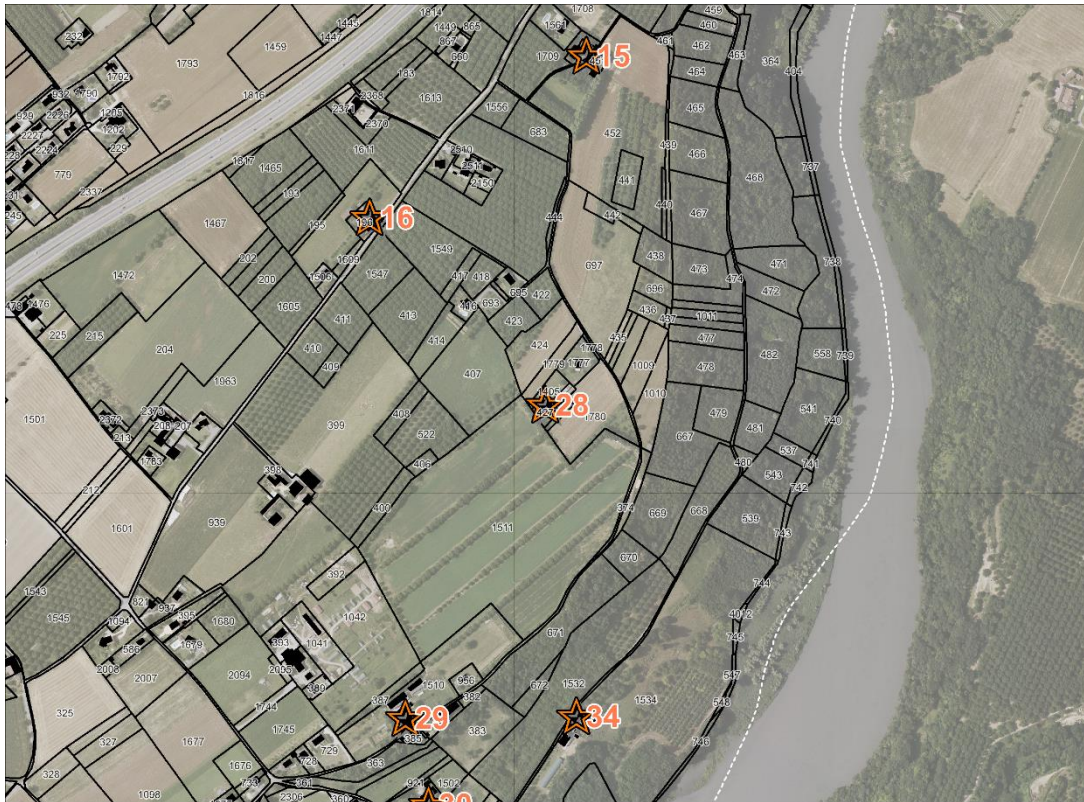
L'établissement est maçonné et compte un enduit en mauvais état. Des volets bois ainsi que des encadrements de fenêtres particulières viennent souligner l'ordonnancement de la façade. D'une hauteur relativement importante, le bâtiment est surmonté d'une toiture tuile à deux pans avec croupes et pignons.

En cas de changement de destination, il conviendra de respecter l'aspect général des façades tout en permettant les travaux nécessaires à sa réhabilitation.



**Bâtiment 28**

**Les Blaches**



Cette dépendance agricole comporte une partie haute partiellement en bois et une basse sans intérêt particulier.

Le changement de destination pourra intervenir en respectant les deux parties du bâtiment et l'architecture générale du bâti.



**Bâtiment 29**

**Le Brondel**



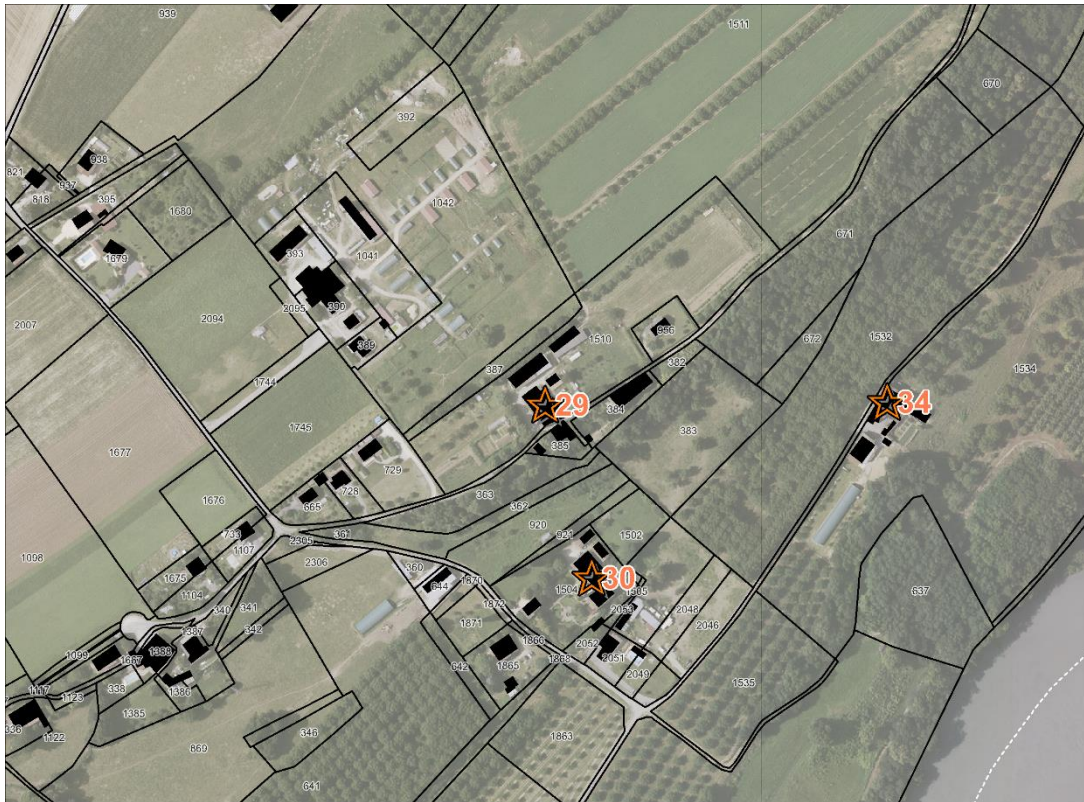
Ce bâtiment est une dépendance agricole maçonné, pour la partie basse (en pierre apparente). De grandes ouvertures nécessaires à l'exploitation agricoles existent. La partie haute en bardage de planches de bois est caractéristique des lieux de stockage séchage.

En cas de changement de destination, il conviendra de conserver la typologie des façades ainsi que le sens des ouvertures.



**Bâtiment 30**

**Le Brondel**



Le bâtiment comporte une petite dépendance pouvant faire d'un changement de destination. L'ensemble bâti est en pierre enduite comportant des parties en briques en pignon et au niveau des cheminées. La dépendance possède un toit à deux pans.

Il conviendra de conserver l'aspect de la construction et du bâtiment principal en utilisant des matériaux similaires et en respectant les ouvertures.



**Bâtiment 31**

**Le Coupier**



Ce bâtiment fait partie d'un ensemble bâti de type agraire en majeure partie en pierre et galet. La dépendance en charpente bois est actuellement ouverte sur la cours.

En cas de changement de destination, il conviendra de conserver le caractère architecturale du bâti notamment du côté voie. La couverture avec que les parties bois pourront conservées.



**Bâtiment 32**

**Le Coupier**



Cette dépendance dans l'ancien corps de ferme comporte plusieurs types de bardage modernes. Le côté du bâtiment est quant à lui crépi tout comme les piliers du bâtiment.

En cas de changement de destination, une réinterprétation architecturale pourra être effectuée en s'attachant à créer des ouvertures dans le sens du bardage et à respecter les matériaux originaux.



**Bâtiment 33**

**La Cumane**



Ce bâtiment est composé d'une partie actuellement habitable en enduite clair et de dépendance en barrage bois. La toiture est composée de tuiles vieilles implantées sur deux pans. Un appentis vient s'y appuyer et la toiture possède un débord important sur un des côtés.

Les ouvertures devront être plus hautes que larges et s'insérer dans le respect des sens de bardage. Il conviendra d'utiliser les caractéristiques architecturales (des toitures notamment) pour réadapter le bâtiment.





**Bâtiment 34**

**Le Brondel**



Le bâtiment, dépendance d'une habitation, a été partiellement comblé (parpaing). Le bardage bois vient compléter la partie haute et est posé de manière verticale.

Dans le cas de changement de destination, l'utilisation de matériaux d'origine ou d'enduit peut s'avérer opportun afin de respecter les caractéristiques bâties. De même, les ouvertures devront respecter le sens de pose du bardage et s'insérer dans le rythme général des façades.



**Bâtiment 35**

**La Cumane**



Ce bâtiment est composé d'une partie bois et une partie minérale pour chaque côté bâti.

Les ouvertures actuellement sont petites et devront faire l'objet d'une attention particulière en cas de changement de destination. La partie bois pourra être réinterprétée en respectant les matériaux d'origine et leur implantation.



**Bâtiment 36**

**Les Micaux**



Cette dépendance est située non loin d'habitation. Elle se rapproche d'un hangar avec un toit à deux pans en tuile de terre cuite vieillie. La charpente est en bois et elle est partiellement ouverte. Des murets existent également à l'aplomb du toit.

En cas de changement de destination, l'architecture devra être adaptée au contexte environnemental et urbain proche en s'attachant à respecter l'ordonnancement originel autour des piliers et de l'utilisation de matériaux tels que le bois et la pierre.



**Bâtiment 37**

**Les Micaux**



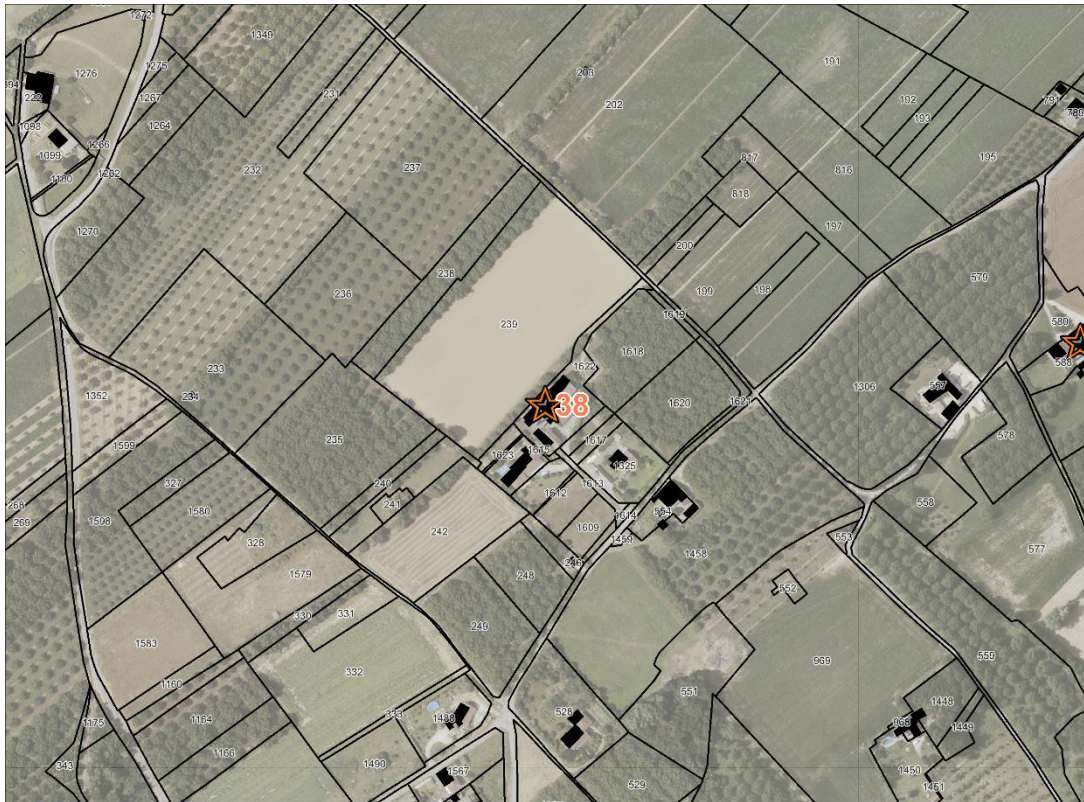
Cette autre dépendance est en pierre et galet. Les ouvertures sont protégées par un bardage qui peut être le support à une réinterprétation architecturale réussie du bâtiment en cas de changement de destination.

Le bâtiment auquel il est rattaché devra être pris en compte notamment au niveau des percements et de l'ordonnancement architectural.



**Bâtiment 38**

**Champ Bottin**



Les caractéristiques architecturales devront être respectées en cas de changement de destination. L'utilisation de bardage en partie haute notamment, les toitures deux pans en tuiles en terre cuite vieillie et des ouvertures en partie basse sont typiques des dépendances agricoles.

On veillera à conserver ces traits architecturaux majeurs notamment en créant des ouvertures plus hautes que larges et en s'assurant du respect des matériaux d'origine.



**Bâtiment 39**

**La Cumane**



Ce bâtiment maçonné et enduit ne possède que très peu d'ouverture. Le débord de toiture a permis l'implantation d'un préau, partiellement protégé par du bardage bois. Des détails architecturaux tels que des chaînes d'angles ou les cheminées en brique peuvent être remarqués.

Il conviendra de respecter ces caractéristiques en les réinterprétant dans le cas de changement de destination.



**Bâtiment 40**

**Le Coupier**



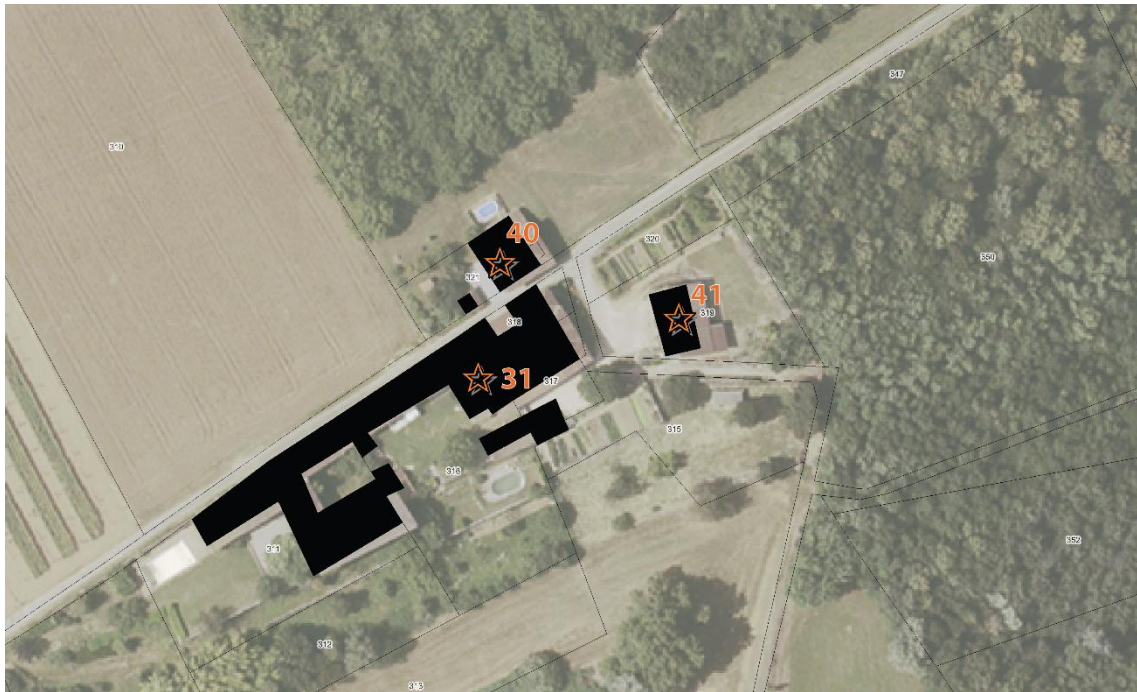
Ce bâtiment fait partie d'un ensemble bâti de type agraire en majeure partie de pierre et galet. La dépendance est en charpente bois sur la partie haute et comporte des planches verticales venant fermer le bâtiment. La partie basse est en pierre et composée de peu d'ouverture.

Les ouvertures devront respecter le sens du bardage. Ces dernières pourront être créés en respectant les caractéristiques architecturales du bâtiment intéressé et les ouvertures du bâtiment situé en face.



**Bâtiment 41**

**Le Coupier**



Ce bâtiment fait partie d'un ensemble bâti de type agraire en majeure partie de pierre et galet. Le bâtiment est en pierre et galet et de type dépendance. La toiture est en tuile et les ouvertures sont peu nombreuses sauf sur la partie de stockage avec un bardage bois en partie haute.

Tout changement de destination se devra de respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment intéressé.





### **2.13 Ouvrages publics de transport d'électricité**

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

De plus, les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB du Réseau Public de Transport d'Electricité.

### **2.14 Secteurs tramés en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme**

Sur ces secteurs, des densités minimales de 15 logements/ha et un pourcentage de 30 % de logements intermédiaires sont imposés.

### **2.15 Des secteurs soumis à l'application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme**

Ces secteurs sont soumis à l'article L111-6 du code de l'urbanisme stipulant « qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

### **2.16 Des périmètres de classement de sonores**

Ces secteurs sont tramés en raison de l'arrêté préfectoral N°2011-322-0005 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de département de l'Isère et de l'arrêté préfectoral N°2014104-0031 portant modification du classement sonore des voies ferrées du département de l'Isère.

## **ARTICLE 3 – DEFINITIONS**

**Alignement** : limite que l'administration entend fixer entre le domaine public des voies de communication et le domaine privé riverain, l'alignement est donc confondu avec les limites de la plate-forme de la voie.

**Annexe** : Les annexes doivent être considérées comme des locaux secondaires de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel ils sont liés. Elles sont distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre deux constructions.

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

**Emprise** : l'emprise d'une voie est la surface occupée par cette voie et ses dépendances (chaussée, accotement ou trottoir, fossé et talus, ...). Les piscines ne sont pas intégrées dans l'emprise au sol.

Le pourcentage d'emprise au sol d'une construction est le rapport entre la superficie de la surface occupée au sol par la projection verticale du bâtiment (dépassé de toit et balcon exclu) et la surface de la parcelle.

**Extension** : Concernant les extensions, la jurisprudence actuelle permet de définir celles-ci comme des aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.

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

**Limite séparative** : il s'agit de la ligne qui sépare le terrain sur lequel on veut bâtir (pouvant regrouper plusieurs parcelles ou au contraire provenant d'un détachement de parcelle) des terrains voisins en général appartenant à un autre propriétaire.

### **Hauteur d'une construction** :

La hauteur est mesurée verticalement au droit de la façade du bâtiment entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Par sol existant, il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ;
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;

**Egout du toit** : par égout du toit, il faut entendre l'intersection du mur extérieur non pignon avec la toiture.

**Surface de Plancher** : Il s'agit de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite de certaines surfaces (vides, combles, aires de stationnement, etc...). On ne tient plus compte de l'épaisseur des murs, afin de ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments.

## **ARTICLE 4 – PRECISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME**

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

**1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière "** : exploitation agricole, exploitation forestière

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

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

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

**2° Pour la destination " habitation "** : logement, hébergement ;

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

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

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

**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 ;

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : 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.

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

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

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

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

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

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

**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 ;

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : 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.

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

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

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

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

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

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

**5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " :** industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

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

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

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

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

**Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.**

**En dehors des destinations interdites, seules les destinations du présent article peuvent être autorisées ou autorisées sous condition.**

## TITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES





## CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### Ua - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Les destinations autorisées sur le secteur sont :

- Les habitations comprenant des logements et des hébergements ;
- Les commerces de détail ;
- La restauration ;
- Les 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 ;
- Les hébergements hôteliers et touristiques ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les bureaux.

#### Ua - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone Ua :

- exploitation agricole et forestière ;
- artisanat ;
- centre de congés et d'exposition ;
- commerce de gros ;
- entrepôt ;
- industrie ;
- cinéma.

#### Ua - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sans objet

#### Ua – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Ua – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **Implantations des constructions :**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques. Il peut être autorisé un recul de 5m pour la partie concernant le stationnement des véhicules.

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative sur au moins l'une de leurs façades. Dans les autres cas, un recul de 3m minimum est imposé par rapport aux limites séparatives.

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

#### **Emprise au sol maximale :**

Non réglementée.

#### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions devra être similaire à celles des constructions présentes sur la zone Ua.

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

#### **Volume des constructions :**

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par les volumes et les proportions avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions pourront être adaptées.

### Ua – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les paragraphes suivants, les équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent bénéficier de dérogation.

Les annexes de jardins sont autorisées nonobstant les paragraphes suivants si leur emprise au sol est inférieure à 15 m².

#### **Caractéristiques architecturales des façades :**

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Les teintes devront respecter la tonalité architecturale dominante du secteur dans des couleurs claires et neutres de beige et de gris sous la forme d'un aspect enduit.

### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

Dans le cas de bâtiments avec des toitures à pente, celles-ci auront au moins deux pans sauf pour les bâtiments annexes où les appentis sont autorisés. Dans les deux cas les pentes des toitures seront comprises entre 30% et 60% maximum.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas d'un avant corps, sa toiture sera de même conception que celle du volume principal.

Les couvertures devront avoir un aspect tuile dans des teintes de type ardoise, brun et terre cuite vieillie.

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

### **Caractéristiques des clôtures :**

En limite de domaine public, il est imposé une clôture de 1.50 m de hauteur maximum composée d'une partie minérale de 0,50 m de hauteur maximum de même couleur que le bâtiment principal surmontée et d'un grillage ou barrière de 1m maximum. Les brises vues de type canisse et claustra sont interdits.

Les haies végétales sont autorisées dans la limite de 2.00m de hauteur.

En limite séparative, les clôtures sont facultatives. La hauteur est limitée à 1.50m.

## **Ua – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion dument justifié.

## **Ua – STATIONNEMENT**

### **Stationnement automobile motorisée :**

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres, une profondeur d'au moins 5 mètres et être assuré en dehors des voies publiques.

**Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux) ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées mentionnés au code l'action sociale et des familles**, il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

**Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement)** il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher révolue avec un minimum de

2 places par logement. Des places visiteurs devront être prévues à hauteur de 1 place pour 5 logements.

**Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique**, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher d'hébergement avec un minimum d'une place par logement.

**Pour les constructions à usage de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les constructions à usage de restauration**, il est exigé une place de stationnement par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher relative à la salle d'accueil de l'établissement.

**Pour les équipements publics et les centres de congrès et d'exposition** le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

#### **Stationnement des deux roues :**

Il est exigé une place pour les deux roues par habitation pour les logements collectifs.

Pour les autres constructions il est imposé une place pour les deux roues par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Ua – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

#### **Eaux usées**

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques.

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

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

Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un prétraitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

#### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

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

#### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

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

## CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub / Uba / Ubb

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### Ub / Uba / Ubb - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

En zone Ub uniquement, les constructions autorisées sont :

- Les habitations comprenant des logements et des hébergements ;
- La restauration ;
- Les 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 ;
- Les hébergements hôteliers et touristiques ;
- Les bureaux ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

#### Ub / Uba / Ubb - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone Ub :

- Les habitations permanentes démontables ;
- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts ;
- Les industries ;
- Les cinémas ;

## **Ub / Uba / Ubb - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE**

**En zone Ub uniquement** l'artisanat et les commerces de détail sont autorisés à condition d'être compatibles avec les habitations existantes et à venir présentes sur la zone où à sa périphérie notamment en termes de nuisances.

**En zone Uba**, les constructions suivantes sont autorisées à condition que la densité minimale de logements sur la zone soit supérieure à 15 logements par hectare y compris les voies et espaces libres :

- Les habitations comprenant des logements et / ou des hébergements ;
- La restauration ;
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics ;
- Les bureaux ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- l'artisanat et les commerces de détail sont autorisés à condition d'être compatibles avec les habitations existantes et à venir présentes sur la zone où à sa périphérie notamment en termes de nuisances.

**En zone Ubb**, les constructions suivantes devront respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 :

- Les habitations comprenant des logements et des hébergements ;
- La restauration ;
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics ;
- Les bureaux ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- l'artisanat et les commerces de détail sont autorisés à condition d'être compatibles avec les habitations existantes et à venir présentes sur la zone où à sa périphérie notamment en termes de nuisances.

## **Ub / Uba / Ubb - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**En zone Uba**, il est imposé au moins 30% de logements intermédiaires au sens de l'article L302-16 du code de la construction

**Pour les autres zones** : non réglementé.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Ub / Uba / Ubb - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **Implantations des constructions :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 3m ou plus des voies et emprises publiques.

Un recul de 5.00m par rapport à l'alignement des routes départementales est imposé.

Les constructions doivent s'implanter à 3m des limites séparatives. Les annexes sont autorisées en limite séparative pour une hauteur maximale autorisée de 3.5m hors tout.

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

#### **Emprise au sol maximale :**

L'emprise au sol est limitée à 30% de l'unité foncière.

Pour toute construction existante à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol peut atteindre 40 %.

#### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9m au faitage sauf pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal où la hauteur maximale est limitée à 3,5 mètres hors tout.

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

#### **Volume des constructions :**

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par les volumes et les proportions avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions pourront être adaptées.

### Ub / Uba / Ubb - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les paragraphes suivants, les équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent bénéficier de dérogation.



### **Caractéristiques architecturales des façades :**

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Les teintes devront respecter la tonalité architecturale dominante du secteur dans des couleurs claires et neutres de beige et de gris sous la forme d'un aspect enduit.

Les bardages d'aspect bois sont autorisés en façades, dans la mesure où ils représentent au plus, par façade 1/3 de la surface.

### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

Dans le cas de bâtiments avec des toitures à pente, celles-ci auront au moins deux pans sauf pour les bâtiments annexes où les appentis sont autorisés. Dans les deux cas les pentes des toitures seront comprises entre 30% et 60% maximum.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas d'un avant corps, sa toiture sera de même conception que celle du volume principal.

Les couvertures devront avoir un aspect tuile dans des teintes de type ardoise, brun et terre cuite vieillie.

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

Pour les bâtiments à Energies positives reconnus à travers des labels certifiés, il est autorisé une emprise au sol de 40% de l'unité foncière.

### **Caractéristiques des clôtures :**

En limite de domaine public, il est imposé une clôture de 1.50 m de hauteur maximum composée d'une partie minérale de 0,50 m de hauteur maximum de même couleur que le bâtiment principal surmontée et d'un grillage ou barrière bois de 1m. Les brises vues de type canisse et claustra sont interdits.

En limite séparative, les clôtures sont facultatives.

Les haies végétales sont autorisées dans la limite de 2.00m de hauteur.

## **Ub / Uba / Ubb - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion dument justifié.

### **Gestion des espaces libres :**

Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 1 m<sup>3</sup> sauf impossibilité technique justifiée.

Il est imposé au moins 30% d'espaces verts sur l'unité foncière.

## **Ub / Uba / Ubb - STATIONNEMENT**

### **Stationnement automobile motorisée :**

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres, une profondeur d'au moins 5 mètres et être assuré en dehors des voies publiques.

**Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux) ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées mentionnés au code l'action sociale et des familles**, il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

**Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement)** il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher révolue avec un minimum de 2 places par logement. Des places visiteurs devront être prévues à hauteur de 1 place pour 5 logements.

**Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique**, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher d'hébergement avec un minimum d'une place par logement.

**Pour les constructions à usage de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les constructions à usage de restauration**, il est exigé une place de stationnement par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher relative à la salle d'accueil de l'établissement.

**Pour les constructions à usage artisanal**, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les équipements publics et les centres de congrès et d'exposition** le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

### **Stationnement des deux roues :**

Il est exigé une place pour les deux roues par habitation.

Pour les autres constructions il est imposé une place pour les deux roues par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### **Ub / Uba / Ubb - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique ou privée avant l'entrée sur leur propriété. Les portails devront s'implanter à 5m en retrait de l'alignement.

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

Dans tous les cas la largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 7 m en double sens et à 6 m en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes). La bande roulante ne devra pas être inférieure à 5 m et les trottoirs à 1.5 m.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

**En zone Ubb**, l'implantation des voiries doit respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3.

### **Ub / Uba / Ubb - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

##### Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques.

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

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

Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

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

### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

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

## CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U<sub>c</sub>

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### U<sub>c</sub> - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Les constructions autorisées sont :

- Les 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 ;

#### U<sub>c</sub> - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone U<sub>c</sub> :

- Les habitations permanentes démontables ;
- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts ;
- Les industries ;
- L'artisanat et les commerces de détail
- Les hébergements hôtelier et touristique.

#### U<sub>c</sub> - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les constructions suivantes sont autorisées à condition d'être liée aux équipements publics existants :

- Les logements ;
- La restauration ;
- Les bureaux ;
- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

## **Uc - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

### **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **Uc - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **Implantations des constructions :**

Les constructions peuvent s'implanter librement avec un recul imposé d'au moins 5m par rapport à la route départementale.

### **Emprise au sol maximale :**

Non réglementée

### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15m au faitage.

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

### **Volume des constructions :**

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par les volumes et les proportions avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions pourront être adaptées.

## **Uc - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Nonobstant les paragraphes suivants, les équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent bénéficier de dérogation.

### **Caractéristiques architecturales des façades :**

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Les teintes devront respecter la tonalité architecturale dominante du secteur dans des couleurs claires et neutres de beige et de gris sous la forme d'un aspect enduit.

Les bardages d'aspect bois sont autorisés en façades, dans la mesure où ils représentent au plus, par façade 1/3 de la surface.

### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

Dans le cas de bâtiments avec des toitures à pente, celles-ci auront au moins deux pans sauf pour les bâtiments annexes où les appentis sont autorisés. Dans les deux cas les pentes des toitures seront comprises entre 30% et 60% maximum.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas d'un avant corps, sa toiture sera de même conception que celle du volume principal.

Les couvertures devront avoir un aspect tuile dans des teintes de type ardoise, brun et terre cuite vieillie.

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

### **Caractéristiques des clôtures :**

Non réglementé

## **Uc - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion dument justifié.

## **Uc - STATIONNEMENT**

### **Stationnement automobile motorisée :**

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres, une profondeur d'au moins 5 mètres et être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

### **Stationnement des deux roues :**

Non réglementé.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### Uc - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### Assainissement

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

##### Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques.

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

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

Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.



### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

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

### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

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

## CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UDde

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### UDde - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Non réglementé.

#### UDde - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Exploitation forestière ;
- Commerce de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Les habitations permanentes démontables ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Cinéma ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Les bureaux ;
- Les carrières ;
- Les exploitations agricoles.

## **UDde - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE**

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Equipements d'intérêt collectif liés à l'activité de déchetterie ;
- L'extension de la déchetterie existante est autorisée dans la limite de 2000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire à celle existante.

## **UDde - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **UDde - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **Implantations des constructions :**

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

En cas de démolition / reconstruction, les prospects préexistant pourront être maintenus.

Les bassins de piscines seront implantés à une distance maximale de 20 mètres par rapport à l'habitation.

Les constructions seront édifiées en retrait de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques ;
- 5 mètres des limites séparatives.

### **Hauteur maximale :**

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

La hauteur maximale est fixée à 9m sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU dans le cas du reprise de la toiture ou des planchers.

**Emprise au sol :**

L'emprise au sol est limitée à 2000m<sup>2</sup> supplémentaire à celle existante.

**Volume des constructions :**

Non réglementé

**UDde - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Caractéristiques architecturales des façades :**

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Les teintes devront respecter la tonalité architecturale dominante du secteur dans des couleurs claires et neutres de beige et de gris sous la forme d'un aspect enduit.

Les bardages d'aspect bois sont autorisés en façades, dans la mesure où ils représentent au plus, par façade 1/3 de la surface.

**Caractéristiques architecturales des toitures :**

Dans le cas de bâtiments avec des toitures à pente, celles-ci auront au moins deux pans sauf pour les bâtiments annexes où les appentis sont autorisés. Dans les deux cas les pentes des toitures seront comprises entre 30% et 60% maximum.

Dans le cas d'un avant corps, sa toiture sera de même conception que celle du volume principal.

Les couvertures devront avoir un aspect tuile dans des teintes de type ardoise, brun et terre cuite vieillie.

**Caractéristiques des clôtures :**

Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustrât bois...

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent la hauteur est limitée à 1.50m. Les clôtures seront réalisées sous la forme d'un grillage de grande maille ou d'une barrière d'aspect bois composée d'un double lisse horizontal doublé d'une haie libre d'essences locales.

**Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit.

**UDde - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dument justifié.

Il est imposé un masque de végétation en limite de zone composée d'une haie libre de moyenne et haute tige.

## **UDde - STATIONNEMENT**

### **Stationnement automobile :**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres, une profondeur d'au moins 5 mètres et être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

### **Stationnement des vélos :**

Non réglementé

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

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

Sans objet (Cf. Article 2.9 des dispositions générales)

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

#### **Eau potable**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution ou à une source privée conformément au zonage d'alimentation en eau potable.

#### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif

(SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU).

### **Gestion des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

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

### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

Non réglementé

## CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### Ue - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Les destinations suivantes sont autorisées :

- restauration ;
- commerce de gros ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- hébergement hôtelier et touristique ;
- cinéma ;
- entrepôt ;
- bureaux ;
- L'artisanat,
- industries ;
- centre de congrès et d'exposition ;
- Les 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 ;
- exploitation forestière.

#### Ue - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone Ue :

- habitations comprenant des logements et des hébergements ;
- exploitation agricole

#### Ue - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

- Les commerces de détail de proximité sont autorisés à condition qu'ils répondent aux besoins des employés de la zone ;

- Chaque habitation existante peut bénéficier, une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa première révision générale, d'une nouvelle construction de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Ue – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **Implantations des constructions :**

Les constructions doivent s'implanter à au moins 3m des voies et emprises publiques. Un recul de 5.00m par rapport à l'alignement des routes départementales est imposé.

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative dans la limite de 6m de hauteur hors tout sauf à proximité des habitations existantes dans la zone et à sa périphérie. Dans le cas contraire, un retrait de 5 m minimum est imposé.

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

#### **Emprise au sol maximale :**

Non réglementée.

#### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15m au faîtage sauf pour les habitations où la hauteur est limitée à 9m au faîtage.

#### **Volume des constructions :**

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par les volumes et les proportions avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions pourront être adaptées.

### Ue – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les paragraphes suivants, les équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent bénéficier de dérogation.



### **Caractéristiques architecturales des façades :**

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Les bâtiments seront soit enduits, soit recouverts d'un aspect de bardages, bois ou métalliques. Les façades pourront également présenter des compositions enduit/bardages.

### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

Les pentes des toitures ne sont pas réglementées. Les faitages devront être, autant que possible, parallèles à la voie principale.

Les couvertures devront avoir des teintes de type ardoise, brun et terre cuite vieillie.

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les panneaux solaires au sol sont interdits.

### **Enseignes**

Les enseignes devront être limitées et uniformes. Seules sont autorisées les enseignes en bandeau. Elles s'implanteront soit en façade soit sur la toiture. La taille des enseignes ne pourra excéder 10% de la façade commerciale ou de la toiture. Les enseignes sont autorisées sur les palissades de chantier de la date de déclaration d'ouverture du chantier et celle d'achèvement des travaux.

### **Les clôtures :**

La hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres maximum. Elles seront constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur-bahut qui ne pourra pas dépasser 0,50 mètre maximum de hauteur.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, leur hauteur peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

## **Ue – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion dument justifié.

Il est imposé un dispositif de stockage des eaux pluviales à hauteur de 10l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé.

## Ue – STATIONNEMENT

### **Stationnement automobile motorisée :**

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres, une profondeur d'au moins 5 mètres et être assuré en dehors des voies publiques.

**Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique**, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher d'hébergement avec un minimum d'une place par logement.

**Pour les constructions à usage de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les constructions à usage de restauration**, il est exigé une place de stationnement par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher relative à la salle d'accueil de l'établissement.

**Pour les constructions à usage artisanal, d'industrie et d'entrepôt**, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les équipements publics et les centres de congrès et d'exposition** le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

### **Stationnement des vélos :**

Il est imposé une place de stationnement pour les vélos par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de vente.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Ue – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique ou privée avant l'entrée sur leur propriété. Les portails devront s'implanter à 5m en retrait de l'alignement.

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

Dans tous les cas la largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 7 m en double sens et à 6 m en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes).

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

### **Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **Assainissement**

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

#### Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques.

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

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

Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ou les canaux d'arrosage ne sera admis.

### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la

composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

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

## CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### UI - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

En zone UI sont uniquement autorisées les équipements sportifs.

#### UI - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Exploitation forestière ;
- Commerce de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Les habitations permanentes démontables ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Cinéma ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Les bureaux ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;
- Les carrières ;
- Les exploitations agricoles

#### UI - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sans objet

## UI - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

### SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## UI - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### **Implantations des constructions :**

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

En cas de démolition / reconstruction, les prospects préexistant pourront être maintenus.

Les bassins de piscines seront implantés à une distance maximale de 20 mètres par rapport à l'habitation.

Les constructions seront édifiées en retrait de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques ;
- 5 mètres des limites séparatives.

### **Hauteur maximale :**

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

La hauteur maximale est fixée à 9m sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU dans le cas du reprise de la toiture ou des planchers.

### **Emprise au sol :**

Non réglementé.

### **Volume des constructions :**

Non réglementé.

## **UI - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Caractéristiques architecturales des façades :**

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Les teintes devront respecter la tonalité architecturale dominante du secteur dans des couleurs claires et neutres de beige et de gris sous la forme d'un aspect enduit.

Les bardages d'aspect bois sont autorisés en façades, dans la mesure où ils représentent au plus, par façade 1/3 de la surface.

### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

Dans le cas de bâtiments avec des toitures à pente, celles-ci auront au moins deux pans sauf pour les bâtiments annexes où les appentis sont autorisés. Dans les deux cas les pentes des toitures seront comprises entre 30% et 60% maximum.

Dans le cas d'un avant corps, sa toiture sera de même conception que celle du volume principal.

Les couvertures devront avoir un aspect tuile dans des teintes de type ardoise, brun et terre cuite vieillie.

### **Caractéristiques des clôtures :**

Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustrât bois...

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent la hauteur est limitée à 1.50m. Les clôtures seront réalisées sous la forme d'un grillage de grande maille ou d'une barrière d'aspect bois composée d'un double lisse horizontal doublé d'une haie libre d'essences locales.

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit.

## **UI - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dument justifié.

## **UI - STATIONNEMENT**

### **Stationnement automobile :**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres, une profondeur d'au moins 5 mètres et être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

### **Stationnement des vélos :**

Non réglementé

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

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

Sans objet (Cf. Article 2.9 des dispositions générales)

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

#### **Eau potable**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution ou à une source privée conformément au zonage d'alimentation en eau potable.

#### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU).

#### **Gestion des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.



### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

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

### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

Non réglementé

## CHAPITRE 7 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ur

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### Ur - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Toutes les constructions et utilisations du sol non liées à l'activité autoroutière sont interdites sauf celles autorisées dans les conditions particulières.

#### Ur - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Exploitation forestière ;
- Commerce de gros ;
- Les habitations permanentes démontables ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Cinéma ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;
- Les carrières ;
- Les exploitations agricoles

#### Ur - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les constructions, installations et occupations du sol sont admises sous condition d'être liées à l'activité autoroutière et notamment :

- Les activités économiques
- Les affouillements, exhaussements de sols,
- Les aménagements, installations et ouvrages, chemins latéraux, voies d'accès...
- L'hébergement du personnel lié au fonctionnement de l'infrastructure autoroutière.

Toutefois, les équipements publics sont autorisés sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'activité autoroutière.

## **Ur - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet

### **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **Ur - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **Implantations des constructions :**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m de l'alignement de la voie. Une implantation dans une bande de 0 à 3 m est toutefois admise pour des contraintes techniques ou de sécurité.

Dans le cas où la zone Ur ne correspond pas au seul domaine public autoroutier, et pour les constructions admises non liées à l'activité autoroutière, une marge de recul supérieure pourra être imposée pour des motifs de sécurité (création d'une gêne, risque de chute ou risque d'attirer l'attention des automobilistes de manière excessive...).

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3m de la limite de la zone Ur. Une implantation dans une bande de 0 à 3 m est toutefois admise pour des contraintes techniques.

### **Hauteur maximale :**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture ou à l'acrotère est limitée à 10 m (hors installations techniques), voire 25 m dans les secteurs où un aménagement hôtelier de 5 à 6 étages peut être autorisé).

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (passerelles par exemple). Les ouvrages techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif pourront être exemptés des règles de hauteur.

En outre, dans le cas où la zone Ur ne correspond pas au seul domaine public autoroutier, le règlement doit prévoir des dispositions différentes pour des raisons de sécurité.

### **Emprise au sol :**

Non réglementé.

### **Volume des constructions :**

Non réglementé.

## **Ur - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Caractéristiques architecturales des façades :**

Non réglementé.

### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

Non réglementé.

### **Caractéristiques des clôtures :**

Non réglementé.

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit.

## **Ur - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

## **Ur - STATIONNEMENT**

### **Stationnement automobile :**

Non réglementé.

### **Stationnement des vélos :**

Non réglementé

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

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

Sans objet (Cf. Article 2.9 des dispositions générales)

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

### **Eau potable**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

### **Assainissement des eaux usées**

Eaux usées : Un dispositif d'assainissement (individuel ou collectif) conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

Eaux pluviales : Les constructions, installations, aménagements non liés à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau et les ouvrages de gestion liés à l'autoroute sauf accord exprès du concessionnaire.

### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

Non réglementé



## TITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER





## CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU1 / AU2

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### AU1 / AU2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Les constructions autorisées sont :

- Les 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 ;

#### AU1 / AU2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Les habitations permanentes démontables ;
- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts ;
- Les industries ;
- Les cinémas ;

#### AU1 / AU2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les constructions suivantes sont autorisées à condition que la densité minimale de logements sur la zone soit supérieure à 15 logements par hectare (y compris les voies et espaces libres) et que les constructions respectent les principes des orientations d'aménagement et de programmation afférents à chaque zone :

- Les habitations comprenant des logements et des hébergements ;
- La restauration ;
- Les bureaux ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

- l'artisanat et les commerces de détail sont autorisés à condition d'être compatibles avec les habitations existantes et à venir présentes sur la zone où à sa périphérie notamment en termes de nuisances.

## **AU1 / AU2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Il est imposé au moins 30% de logements intermédiaires au sens de l'article L302-16 du code de la construction

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **AU1 / AU2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Implantations des constructions :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 3m ou plus des voies et emprises publiques dans le respect des principes des orientations d'aménagement et de programmation.

Un recul de 5.00m par rapport à l'alignement des routes départementales est imposé.

Les constructions doivent s'implanter en limite ou à au moins 3m des limites de la zone. A l'intérieur elles doivent respecter les principes d'implantation des orientations d'aménagement afférentes à chaque zone.

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

#### **Emprise au sol maximale :**

L'emprise au sol est limitée à 30% de l'unité foncière.

#### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9m au faîtage sauf pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal où la hauteur maximale est limitée à 3,5 mètres hors tout.

#### **Volume des constructions :**

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par les volumes et les proportions avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions pourront être adaptées.

## **AU1 / AU2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Nonobstant les paragraphes suivants, les équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent bénéficier de dérogation.

### **Caractéristiques architecturales des façades :**

Les teintes des façades seront comprises dans des couleurs claires et neutres de beige et de gris sous la forme d'un aspect enduit.

Les bardages d'aspect bois sont autorisés en façades, dans la mesure où ils représentent au plus, par façade 1/3 de la surface.

### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

Dans le cas de bâtiments avec des toitures à pente, celles-ci auront au moins deux pans sauf pour les bâtiments annexes où les appentis sont autorisés. Dans les deux cas les pentes des toitures seront comprises entre 30% et 60% maximum.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas d'un avant corps, sa toiture sera de même conception que celle du volume principal.

Les couvertures devront avoir un aspect tuile dans des teintes de type ardoise, brun et terre cuite vieillie.

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

Pour les bâtiments à Energies positives reconnus à travers des labels certifiés, il est autorisé une emprise au sol de 40% de l'unité foncière.

### **Caractéristiques des clôtures :**

En limite de domaine public, il est imposé une clôture de 1.50 m de hauteur maximum composée d'une partie minérale de 0,50 m de hauteur maximum de même couleur que le bâtiment principal surmontée et d'un grillage ou barrière bois de 1m. Les brises vues de type canisse et claustra sont interdits.

En limite séparative, les clôtures sont facultatives. Toutefois, la hauteur des haies végétales ne pourra excéder 2m.

## **AU1 / AU2 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion dument justifié.

### **Gestion des espaces libres :**

Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 1 m<sup>3</sup> sauf impossibilité technique justifiée.

Il est imposé au moins 30% d'espaces verts à l'échelle de la zone.

## **AU1 / AU2 - STATIONNEMENT**

### **Stationnement automobile motorisée :**

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres, une profondeur d'au moins 5 mètres et être assuré en dehors des voies publiques.

**Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux) ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées mentionnés au code l'action sociale et des familles**, il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

**Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement)** il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher révolue avec un minimum de 2 places par logement. Des places visiteurs devront être prévues à hauteur de 1 place pour 5 logements.

**Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique**, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher d'hébergement avec un minimum d'une place par logement.

**Pour les constructions à usage de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les constructions à usage de restauration**, il est exigé une place de stationnement par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher relative à la salle d'accueil de l'établissement.

**Pour les constructions à usage artisanal**, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les équipements publics et les centres de congrès et d'exposition** le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

### **Stationnement des deux roues :**

Il est exigé une place pour les deux roues par habitation.

Pour les autres constructions il est imposé une place pour les deux roues par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

## **AU1 / AU2 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique ou privée avant l'entrée sur leur propriété. Les portails devront s'implanter à 5m en retrait de l'alignement.

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

Dans tous les cas la largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 7 m en double sens et à 6 m en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes). La bande roulante ne devra pas être inférieure à 5 m et les trottoirs à 1.5 m.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

L'implantation des voiries doit respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation afférente à la zone.

## **AU1 / AU2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **Assainissement**

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

#### *Eaux usées*

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques.

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

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

Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

#### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce

cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

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

### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

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

## TITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES





## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A / Ap

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### A / Ap - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Les constructions autorisées **en zone A uniquement** sont :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à sa diversification, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par des coopératives d'utilisation de matériels agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les structures nécessaires aux exploitations de type serre et tunnel sont autorisées.

#### A / Ap - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur **l'ensemble des zones** :

- Exploitation forestière ;
- Commerce de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Les habitations permanentes démontables ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Cinéma ;
- Commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Les bureaux ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;
- Les carrières.

**En zone Ap**, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles

## **A / Ap - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE**

**En zone A sont autorisées** sous conditions particulières :

- Chaque habitation existante peut bénéficier, une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa première révision générale, d'une nouvelle construction (extension en continuité de la construction ou annexe décollée) de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum, dès lors que cette extension ne remet pas en cause l'activité agricole.
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne sont pas compatible avec le voisinage d'une zone habitée.
- Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site après avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole et que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate. Les nouvelles constructions devront être situées à proximité du bâtiment agricole, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques qui devront être dûment justifiées et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments. De plus, ces nouvelles constructions d'habitation ne devront pas excéder 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

**En zone Ap sont autorisées** les équipements d'intérêt collectif et de services publics techniques, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et que leur implantation sur la zone est impérative

## **A / Ap - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### A / Ap - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **Implantations des constructions :**

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

En cas de démolition / reconstruction, les prospects préexistant pourront être maintenus.

Les bassins de piscines et les nouvelles annexes seront implantés à une distance maximale de 20 mètres par rapport à l'habitation.

Les constructions seront édifiées en retrait de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques ;
- 5 mètres des limites séparatives.

#### **Hauteur maximale :**

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

Pour les habitations, la hauteur maximale est fixée à 9m sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant. La hauteur maximale des annexes est limitée à 3.5m hors tout.

Pour les bâtiments agricoles la hauteur est fixée à 12m.

Dans les deux cas, une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU dans le cas du reprise de la toiture ou des planchers.

#### **Emprise au sol :**

Pour les constructions à usage d'habitation l'emprise au sol de la nouvelle construction (nouvelle extension ou annexe) est limitée à 40 m<sup>2</sup>.

Les annexes sont limitées à 1 annexe par bâtiment d'habitation existant.

Les piscines ne devront pas excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Pour les constructions à usage agricole : non réglementées

#### **Volume des constructions :**

Non réglementé

## **A / Ap - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Caractéristiques architecturales des façades :**

#### **Pour les constructions autres que les bâtiments agricoles :**

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Les teintes devront respecter la tonalité architecturale dominante du secteur dans des couleurs claires et neutres de beige et de gris sous la forme d'un aspect enduit.

Les bardages d'aspect bois sont autorisés en façades, dans la mesure où ils représentent au plus, par façade 1/3 de la surface.

#### **Pour les constructions de bâtiments agricoles :**

Les façades doivent avoir un aspect bois, beige, vert et nuances de gris clairs. Les serres sont autorisées.

### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

#### **Pour les constructions autres que les bâtiments agricoles :**

Les toitures auront au moins deux pans sauf pour les bâtiments annexes où les appentis sont autorisés. Dans les deux cas les pentes des toitures seront comprises entre 30% et 60% maximum.

Dans le cas d'un avant corps, sa toiture sera de même conception que celle du volume principal.

Les couvertures devront avoir un aspect tuile dans des teintes de type ardoise, brun et terre cuite vieillie.

#### **Pour les constructions de bâtiments agricoles, à cela s'ajoute les possibilités suivantes :**

- Toiture dôme autorisée de la même teinte que l'ensemble de la construction.
- Pente minimale de la toiture de 20%.

### **Caractéristiques des clôtures :**

Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustrât bois...

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent la hauteur est limitée à 1.50m. Les clôtures seront réalisées sous la forme d'un grillage de grande maille ou d'une barrière d'aspect bois composée d'un double lisse horizontal doublé d'une haie libre d'essences locales.

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit.

## **A / Ap - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dument justifié.

Autour des bâtiments agricoles sera réalisé un aménagement paysager de type bocage constitué d'arbuste en cépée d'essences locales plantés en quinconce (1/3 de persistants). Les végétaux employés devront être d'essence locale.

## **A / Ap - STATIONNEMENT**

### **Stationnement automobile :**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres, une profondeur d'au moins 5 mètres et être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

### **Stationnement des vélos :**

Non réglementé

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

## **A / Ap - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Sans objet (Cf. Article 2.9 des dispositions générales)

## **A / Ap - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution ou à une source privée conformément au zonage d'alimentation en eau potable.

### **Assainissement des eaux usées**

Dans les zones définies en assainissement collectif au zonage d'assainissement, toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans les zones définies en assainissement non collectif au zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU).

### **Gestion des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

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

### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

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

## TITRE 5

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES





## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N / Ncap / Neco / Nzh

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### N / Ncap / Neco / Nzh - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

En zone **Ncap**, seules les activités de contrôle et d'exploitation du point d'eau sont autorisées.

Pour les autres zones les constructions autorisées sont soumises à condition particulières.

#### N / Ncap / Neco / Nzh - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur **l'ensemble des zones** :

- Exploitation forestière ;
- Commerce de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Les habitations permanentes démontables ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Cinéma ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Les bureaux ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;
- Les carrières.
- Les exploitations agricoles

## **N / Ncap / Neco / Nzh - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE**

**En zone N** sont autorisées sous conditions particulières :

- Chaque habitation existante peut bénéficier, une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa première révision générale, d'une nouvelle construction (extension en continuité de la construction ou annexe décollée) de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum, dès lors que cette construction ne remet pas en cause l'activité agricole ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne sont pas compatibles avec le voisinage d'une zone habitée ;
- Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site après avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.

**En zone Neco** sont autorisées sous conditions particulières :

- Les aménagements liés à la mise en valeur des milieux après étude écologique spécifique ;
- Les aménagements liés aux aléas naturels et à la protection des populations ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**En zone Nzh** sont autorisés les aménagements liés à la mise en valeur de la zone humide après étude écologique.

## **N / Ncap / Neco / Nzh - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### N / Ncap / Neco / Nzh - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **Implantations des constructions :**

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

En cas de démolition / reconstruction, les prospects préexistant pourront être maintenus.

Les bassins de piscines et les nouvelles annexes seront implantés à une distance maximale de 20 mètres par rapport à l'habitation.

Les constructions seront édifiées en retrait de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques ;
- 5 mètres des limites séparatives.

#### **Hauteur maximale :**

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

La hauteur maximale est fixée à 9m sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant. La hauteur maximale des annexes est limitée à 3.5m hors tout.

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU dans le cas du reprise de la toiture ou des planchers.

#### **Emprise au sol :**

Pour les constructions à usage d'habitation l'emprise au sol de l'extension (nouvelle extension ou annexe) est limitée à 40 m<sup>2</sup>. Les annexes sont limitées à 1 annexe par bâtiment d'habitation existant.

Les piscines ne devront pas excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **Volume des constructions :**

Non réglementé

## **N / Ncap / Neco / Nzh - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Caractéristiques architecturales des façades :**

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Les teintes devront respecter la tonalité architecturale dominante du secteur dans des couleurs claires et neutres de beige et de gris sous la forme d'un aspect enduit.

Les bardages d'aspect bois sont autorisés en façades, dans la mesure où ils représentent au plus, par façade 1/3 de la surface.

### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

Dans le cas de bâtiments avec des toitures à pente, celles-ci auront au moins deux pans sauf pour les bâtiments annexes où les appentis sont autorisés. Dans les deux cas les pentes des toitures seront comprises entre 30% et 60% maximum.

Dans le cas d'un avant corps, sa toiture sera de même conception que celle du volume principal.

Les couvertures devront avoir un aspect tuile dans des teintes de type ardoise, brun et terre cuite vieillie.

### **Caractéristiques des clôtures :**

Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustrât bois...

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent la hauteur est limitée à 1.50m. Les clôtures seront réalisées sous la forme d'un grillage de grande maille ou d'une barrière d'aspect bois composée d'un double lisse horizontal doublé d'une haie libre d'essences locales.

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit.

## **N / Ncap / Neco / Nzh - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dument justifié.

## **N / Ncap / Neco / Nzh - STATIONNEMENT**

### **Stationnement automobile :**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres, une profondeur d'au moins 5 mètres et être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

### **Stationnement des vélos :**

Non réglementé

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **N / Ncap / Neco / Nzh - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Sans objet (Cf. Article 2.9 des dispositions générales)

### **N / Ncap / Neco / Nzh - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution ou à une source privée conformément au zonage d'alimentation en eau potable.

#### **Assainissement des eaux usées**

Dans les zones définies en assainissement collectif au zonage d'assainissement, toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans les zones définies en assainissement non collectif au zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU).

#### **Gestion des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

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

### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

Non réglementé