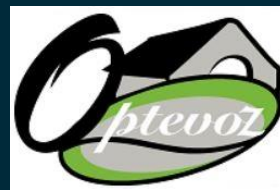


VERDI



Commune d'Optevoz
341 Rue Phillipe Tassier,
38460 OPTEVOZ

DOSSIER D'ARRET

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°4 : Règlement écrit



Projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal
en date du : 30 septembre 2025

SOMMAIRE

1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4

ARTICLE 1 : Champ d'application territoriale	5
ARTICLE 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	6
ARTICLE 3 : Organisation du règlement	7
ARTICLE 4 : Définitions des destinations et sous-destinations	7
ARTICLE 5 : Division du territoire par zones	10
ARTICLE 6 : Prescriptions du Plan Local d'Urbanisme	12
ARTICLE 7 : Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels.....	15
ARTICLE 8 : Règles applicables aux secteurs présentant des risques technologiques	16
ARTICLE 9 : Lignes électriques aériennes	17
ARTICLE 10 : Adaptations mineures de certaines règles.....	17
ARTICLE 11 : Reconstruction après sinistre ou démolition	18
ARTICLE 12 : Dispositions relatives à la sécurité publique	18
ARTICLE 13 : Vestiges archéologiques.....	18
ARTICLE 14 : Prise en compte des périmètres de captage d'eau potable	18
ARTICLE 15 : Gestion des eaux pluviales	19

2 RÈGLEMENT DE LA CARTE DES ALEAS

20

Considérations générales	21
Définitions	21
Exceptions aux interdictions générales	23
Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes	23
RC : Crues rapides des rivières	24
Bc1 : Crues rapides des rivières.....	26
RI' : Inondations en pied de versant	27
Bi'1 – Bi'2 : Inondations en pied de versant	29
RV : ruissellement sur versant	30

BV : ruissellement sur versant	31
RG : Mouvements de terrain.....	32
Bg : mouvements de terrain	33
RP : chutes de pierres et de blocs.....	34
Bp : chutes de pierres et de blocs	35

3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) 36

Dispositions applicables à la zone UA	37
Dispositions applicables à la zone UB	52
Dispositions applicables à la zone UH	66
Dispositions applicables à la zone UI	80
Dispositions applicables à la zone UL.....	93

4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) 102

Dispositions applicables à la zone 1AU	103
--	-----

5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) 116

Dispositions applicables aux zones A (et Are).....	117
--	-----

6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N) 134

Dispositions applicables aux zones N (Nre, NL et Ne).....	135
---	-----

7 ANNEXES DU REGLEMENT 151

Annexe n°1 : Liste des emplacements réservés

Annexe n°2 : Lexique

Annexe n°3: Eléments patrimoniaux identifiés et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Annexe n°4 : Recommandations en matière de plantations

Annexe n°5 : Recommandations concernant les secteurs concernés par le retrait-gonflement des argiles

1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

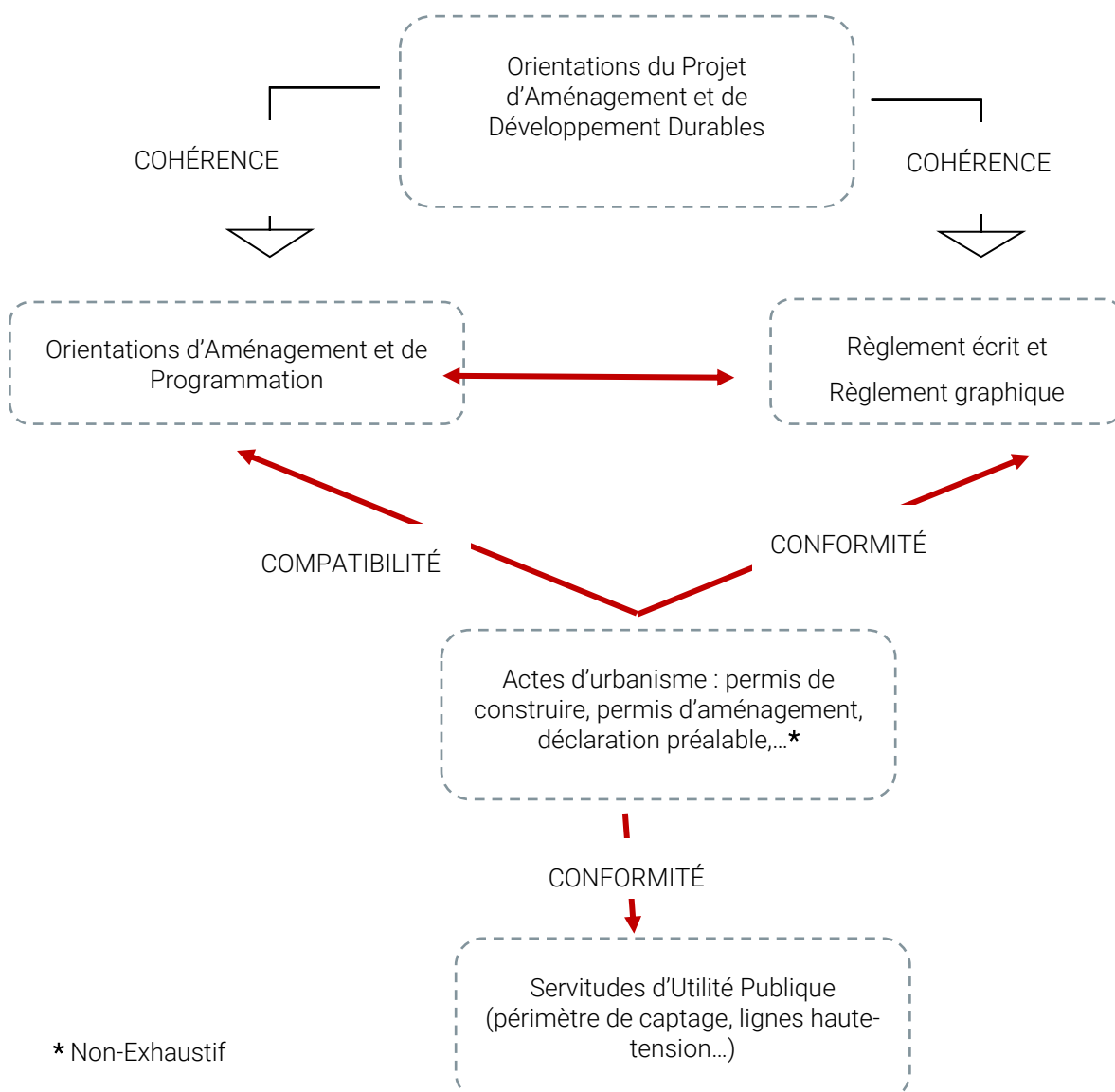
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune d'Optevoz.

Conformément à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, il fait partie avec le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement relatives à certains secteurs, les documents graphiques et les annexes, du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement et son plan de zonage sont opposables aux tiers dans les conditions définies à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs où des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies, les travaux ou opérations autorisées doivent en outre être compatibles avec ces orientations et les schémas d'aménagement.



* Non-Exhaustif

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du PLU ;

2. Les articles R111-2 à 5, R111-14 à 15, R111-21 et R421-12 du Code l'Urbanisme rappelés ci-après :

Article R.111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-3 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R.111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

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

Article L421-3 : Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Article R421-12 : Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-9 ou de l'article L.151-23 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

L'édification ou la modification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 d) du code de l'urbanisme et par délibération du conseil municipal d'Optevos du 1^{er} octobre 2007.

3. Les articles 675 et suivants du Code Civil relatifs aux vues sur la propriété de son voisin rappelés pour partie ci-après :

Article 675 : L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

Article 678 : On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Article 679 : On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

ARTICLE 3 : ORGANISATION DU REGLEMENT

Conformément au Code de l'Urbanisme (Partie réglementaire, Livre Ier, Titre V, Chapitre Ier, Section 3), les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

Article 1 : interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Article 2 : limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Article 3 : mixité sociale et fonctionnelle

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 5 : qualité architecturale, environnementale et paysagère

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : obligation en matière de stationnement automobile et deux roues

Équipements et réseaux

Article 8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

ARTICLE 4 : DEFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le Code de l'Urbanisme définit 5 grandes destinations, elles-mêmes composées de sous-destinations.

1. Exploitations agricoles et forestières

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 stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces

activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

- **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. Habitation

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. Commerces et activités de services

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 sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel et autres hébergements touristiques.

- **La sous-destination « artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

- **La sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

- **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 avec l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

- **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.

- **La sous-destination « hôtel »** recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de service.

- **La sous-destination « autres hébergements touristiques »** recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

4. Équipements d'intérêt collectif et services publics

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 sept 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, lieux de culte, 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. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil 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 destinés 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 « lieux de culte »** recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

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

5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

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

- **La sous-destination « industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités 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 à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

- **La sous-destination « bureau »** recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

- **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.

- **La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne »** recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

ARTICLE 5 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

LES ZONES URBAINES (U)

Les zones urbanisées sont dites « U ».

Selon l'article R.151-18 : « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

UA	La zone UA correspond à l'espace urbain formé par le bourg qui se caractérise par un bâti dense, généralement construit en ordre continu ou semi-continu et à l'alignement. C'est une zone à destination principale d'habitat mais dans laquelle une mixité fonctionnelle est autorisée sous conditions.
UB	La zone UB correspond aux extensions du centre-bourg (zone UA). Cette zone à vocation principale d'habitat pavillonnaire se caractérise par une densité moyenne à faible. La mixité fonctionnelle n'est pas autorisée, en compatibilité avec les orientations du SCoT.
UH	La zone UH correspond au tissu bâti du hameau de Grivoux. Ce dernier se caractérise par un bâti dense, généralement construit en ordre continu ou semi-continu et à l'alignement. La zone UH englobe également quelques constructions plus contemporaines. Cette zone autorise uniquement les changements de destination ainsi qu'une évolution des habitations existantes. <u>Les nouvelles constructions sont interdites.</u>
UL	Les zones UL correspondent aux zones d'équipements publics du centre-bourg constituée par la mairie et l'école, et la salle du Champs.
Ui	La zone Ui correspond au secteur qui accueille les bâtiments de la Régie des Eaux des Balcons du Dauphiné. Ce secteur est destiné à maintenir des activités économiques, compatibles avec le caractère résidentiel alentour et la présence de périmètres captages d'eau potable.

LES ZONES A URBANISER (AU)

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».

Selon l'article R151-20 : « *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

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

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à

une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

1AU	Secteur d'urbanisation future à vocation principale d'habitat située au Sud du centre-bourg (secteur « Les Romains »). La zone 1AU est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette zone est directement constructible sous réserve d'être compatible avec les principes définis dans l'OAP.
------------	--

LES ZONES AGRICOLES (A)

Selon les articles R.151-22 et R.151-23 du Code de l'Urbanisme, *« peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

A	La zone A correspond à une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol. La zone A autorise les constructions à vocation agricole. Elle comprend également des constructions isolées existantes à vocation d'habitat pour lesquelles des évolutions et adaptations sont autorisées sous conditions (extensions/annexes).
Are	La zone Are correspond aux espaces agricoles constituant des réservoirs de biodiversités. Afin de préserver la fonctionnalité écologique de ces secteurs, aucune nouvelle construction n'est autorisée, y compris agricole.

LES ZONES NATURELLES (N)

Selon les articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme, *« peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

N	La zone N recouvre la partie du territoire communal, équipé ou non, qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages, et/ou de la valeur du boisement. Elle inclut des zones d'habitations dispersées qui n'ont pas vocation à être étendues. Cependant, des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées sous conditions (extensions/annexes) selon les mêmes règles que celles définies pour la zone A.
Nre	La zone Nre correspond aux espaces naturels et/ou boisés constituant des réservoirs de biodiversité. A l'instar de la zone Are, le règlement interdit toute nouvelle construction.
NL	La zone NL correspond à la zone de loisirs et d'équipements sportifs de plein air située rue Camille Corot (aire de jeux, stade, terrains de pétanque...). Le règlement vise à permettre une extension modérée du bâtiment existant (buvette/vestiaire).
Ne	La zone Ne correspond au secteur de la déchèterie d'Optevos. Le règlement permet les dépôts en lien avec le fonctionnement de la déchèterie et autorise une extension limitée du bâtiment existant.

ARTICLE 6 : PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le plan de zonage précise les zones dont le périmètre fait l'objet d'une d'orientation d'aménagement et de programmation, par le tramé suivant : 

La délivrance des demandes d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire...) est soumise à compatibilité avec l'OAP.

Se reporter à la pièce spécifique du PLU : « Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ».

LES EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

Les emplacements réservés sont répertoriés par un numéro de référence (exemple : ER n°1...).

Les emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage par le tramé suivant : 

Les annexes du règlement présentent sous la forme d'un tableau toutes les précisions relatives à la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou l'organisme public bénéficiaire et la surface du périmètre concerné.

La réserve foncière portée au plan est soumise au de code de l'urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément au code de l'urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-15 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'en cohérence avec les objectifs et orientations d'accueil et de mixité sociale définis par le SCoT des Boucles du Rhône en Dauphiné et par le PLH (Programme Local de l'Habitat) de la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné, des secteurs sont identifiés au plan de zonage en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, par le tramé suivant : 

Ce tramé concerne la zone 1AU « Les Romains » également couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'opération réalisée sur ce secteur devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale de l'habitat : 40% minimum du programme de logements réalisés devra être affecté à des logements locatifs sociaux.

PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

Conformément à l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, « *le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.* »

Le règlement graphique identifie les rez-de-chaussée commerciaux qu'il convient de préserver, par le tramé suivant : 

En application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, il est interdit de changer la destination des rez-de-chaussée existants comprenant une activité entrant dans la destination « commerces et activités de services ». Cette destination doit obligatoirement être conservée. Il est toutefois autorisé des changements de sous-destination au sein cette destination.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI D'INTERET LOCAL REPERTORIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par les figurés suivants :  (pour les éléments ponctuels) ou  (pour les éléments linéaires) et  (pour les ensembles bâtis).

En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du code de l'urbanisme,

- La démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.
- Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Le règlement du PLU, précise au sein des articles 5 de chaque zone, les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

La liste des éléments identifiés et protégés est annexée au présent règlement.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE REPERTORIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan de zonage identifie plusieurs éléments naturels participant à la protection de la Trame Verte et Bleue.

Trame Bleue :

Le plan de zonage (règlement graphique) identifie les zones humides à préserver via le tramé suivant :



Toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, notamment les constructions de toute nature, les remblais/déblais et les drainages.

Par ailleurs, le plan de zonage fait apparaître les petits cours d'eau, rus ou talwegs de la commune. Afin de se prémunir des débordements, du risque d'érosion de berge mais également afin de préserver la biodiversité des abords de ces cours d'eau (ripisylves) une bande inconstructible de 20 mètres doit être respectée le long des axes d'écoulement. Cette bande est matérialisée au plan de zonage par le tramé suivant :



A l'intérieur de cette bande, toute nouvelle construction est interdite à l'exception :

- des extensions limitées à 20 m² des constructions existantes dont la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques de l'axe d'écoulement, de la topographie et de la géologie locales sous réserve d'être autorisé dans le règlement de la zone concernée ;
- des ouvrages et installations destinés à :

- ✓ L'entretien préventif et écologique de ces zones,
- ✓ La stabilisation et la restauration des berges,

- ✓ La protection contre les risques d'inondation, sans créer d'aggravation par ailleurs,
- ✓ Le franchissement par des voies et leurs réseaux associés,
- ✓ La protection des milieux aquatiques, notamment l'aménagement des seuils pour le rétablissement de la continuité piscicole et sédimentaire,
- ✓ Les cheminements doux (sentiers piétons, ...),
- ✓ L'information (chemin piéton, bornes, panneaux, ...).

Ces aménagements devront par ailleurs assurer les continuités hydrauliques et écologiques, terrestres et aquatiques.

Trame Verte :

Le plan de zonage identifie :

- Les ensembles boisés à maintenir via le tramé suivant : 
- Les haies ou alignements d'arbres à protéger via le tramé suivant : 
- Les arbres ponctuels via le tramé suivant : 

Ces éléments paysagers ne doivent, dans la mesure du possible, pas être détruits. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Le couvert végétal doit être maintenu. Aussi, au-delà des constructions, les aménagements susceptibles de détruire la végétation existante sont interdits.

Néanmoins, pour les besoins d'un projet d'intérêt collectif ou pour des raisons techniques particulières dûment justifiées, ils peuvent être détruits à condition d'être remplacés par un (ou des) élément(s) au moins aussi important(s) en terme qualitatif et quantitatif.

La protection et la mise en valeur de la Trame Verte et Bleue font également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique (*se reporter à cette pièce du PLU*).

ARTICLE 7 : REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES NATURELS

La commune d'Optevoz est concernée par la présence de plusieurs risques naturels (inondation, ruissellement, glissement de terrain, chutes de blocs, retrait-gonflement des argiles...etc.).

- **Règles applicables aux secteurs concernées par la carte des aléas :**

La commune est concernée par une carte des aléas, modifiée pour la dernière fois en mai 2024.

Les phénomènes répertoriés et étudiés sont les suivants :

- Les crues rapides des rivières ;
- Les inondations en pied de versant ;
- Les ruissellements de versant et les ravinements ;
- Les glissements de terrain ;
- Les chutes de blocs.

Cette carte est annexée au PLU.

- **Règles applicables aux secteurs présentant un risque de retrait-gonflement des argiles**

La commune d'Optevoz est concernée par des zones de susceptibilité faible à moyenne. La cartographie du risque retrait-gonflement des sols argileux est annexée au PLU.

Depuis le 1er janvier 2020, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018), dite loi ELAN, a créé, dans le Code de la Construction et de l'Habitation, une sous-section spécifiquement dédiée au mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Dans les zones d'expositions moyenne et forte au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux :

- une étude géotechnique préalable doit être réalisée lors de la vente d'un terrain non bâti constructible et annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;
- avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'oeuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet, lorsqu'elle existe, cette étude aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage.

A défaut, le maître d'ouvrage doit faire réaliser une étude préalable équivalente ou une étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le constructeur est alors tenu soit de suivre les recommandations de l'étude de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques de l'ouvrage, soit de respecter des techniques particulières de construction, fixées par arrêté.

Les annexes du présent règlement comprennent des mesures de prévention pour construire sur des sols présentant des zones de susceptibilité.

ARTICLE 8 : REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

- **Règles applicables aux secteurs présentant un risque sismique**

La commune d'Optevoz est concernée par un risque sismique de niveau modéré (niveau 3) selon la carte du zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011 (article D.563-8-1 du Code de l'Environnement).

L'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 définit les règles parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.

Les exigences et règles de construction contenues dans cet arrêté sont applicables pour tout permis de construire déposé après le 1er mai 2011, date d'entrée en vigueur de l'arrêté.

Les nouvelles règles de classification et de construction parasismique sont définies en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement. Les bâtiments sont classés suivant 4 catégories d'importance différentes :

- Catégorie I : bâtiments dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique
- Catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes
- Catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou en raison de l'importance socio-économique de ceux-ci.
- Catégorie IV : bâtiments dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre.

A chaque catégorie d'importance est associé un coefficient d'importance qui vient moduler l'action sismique de référence conformément à l'Eurocode 8.

Le dimensionnement des bâtiments neufs doit tenir compte de l'effet des actions sismiques pour les structures de catégories d'importance III et IV en zone de sismicité 2 et pour les structures de catégories II, III et IV pour les zones de sismicité plus élevée.

ARTICLE 9 : LIGNES ELECTRIQUES AERIENNES

La commune d'Optévoz est traversée par plusieurs lignes aériennes 400 000 volts exploitées par RTE :

- Ligne aérienne 400kV N0 1 CREYS - ST-VULBAS-OUEST
- Ligne aérienne 400kV N0 2 CREYS - ST-VULBAS-OUEST

Lorsque le projet se situe dans une zone de servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (aériennes ou souterraines), les services concernés sont consultés pour avis.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code).

Les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les ouvrages RTE (poste de transformation notamment).

ARTICLE 10 : ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 4 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes.

Ainsi, un projet de construction méconnaissant une ou plusieurs règles du PLU peut tout de même être autorisé si deux conditions cumulatives sont réunies :

- L'adaptation est "mineure", c'est-à-dire qu'il n'existe qu'une faible différence entre le projet et la règle du PLU ;
- L'adaptation est "rendue nécessaire" par une des 3 circonstances limitativement visées par l'article L. 152-3 à savoir : la nature du sol ; la configuration des parcelles ; le caractère des constructions avoisinantes.

Selon les articles L. 111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement.*

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ».

ARTICLE 11 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE OU DEMOLITION

L.111-15 du code de l'urbanisme : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

L.111-23 du code de l'urbanisme : « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Conformément aux dispositions de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme (Extrait), doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- inscrites au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques,
- situées dans le champ de visibilité d'un de ces monuments historiques,
- située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ; - identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE 12 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIERS

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme, dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

ARTICLE 13 : VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Les travaux publics ou privés sont susceptibles d'être conditionnés à l'accomplissement de mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique, des éléments du patrimoine archéologique ; ces mesures sont prescrites par le Préfet de Région.

Toute découverte fortuite doit être signalée sans délai à la direction régionale des affaires culturelles, conformément à l'article L 531-14 du code du patrimoine (dispositions du livre V du code du patrimoine).

ARTICLE 14 : PRISE EN COMPTE DES PERIMETRES DE CAPTAGE D'EAU POTABLE

La commune est concernée par des servitudes attachées à la protection des eaux potables résultant de l'instauration des périmètres de protection des eaux potables :

- Du captage de l'Étang de Bas (Rapport hydrogéologique du 29 mai 2012) ;
- Du captage des Barmettes (DUP du 25-11-2013) ;
- Du captage de l'Etang du Bas (DUP du 15-01-2016).

Ces derniers font l'objet de Servitudes d'Utilité Publique (SUP) - *se reporter aux annexes du PLU.*

ARTICLE 15 : GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le traitement de l'écoulement des eaux de ruissellement, et qu'elle que soit leur provenance, devra être prise en charge par les aménageurs au droit des accès créés.

Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier départemental recevant des eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques, doivent permettre en tout temps le libre écoulement et l'accès pour la surveillance et l'entretien de ces ouvrages.

2 REGLEMENT DE LA CARTE DES ALEAS

CONSIDERATIONS GENERALES

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 cet article 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).

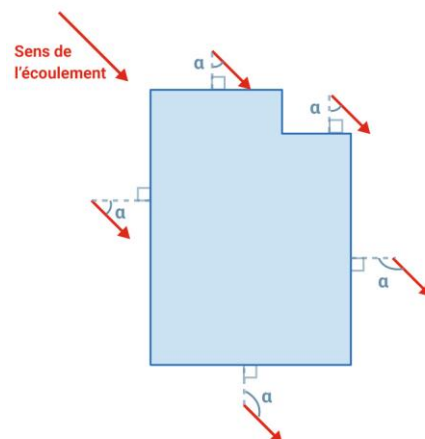
Ne relèvent pas de la présente annexe les effets qui pourraient être induits par une maîtrise insuffisante des eaux pluviales en zone urbaine, notamment du fait de la densification de l'habitat (modification des circulations naturelles, augmentation des coefficients de ruissellement, etc.), qui relèvent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

DEFINITIONS

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 $90^\circ \leq \alpha \leq 180^\circ$

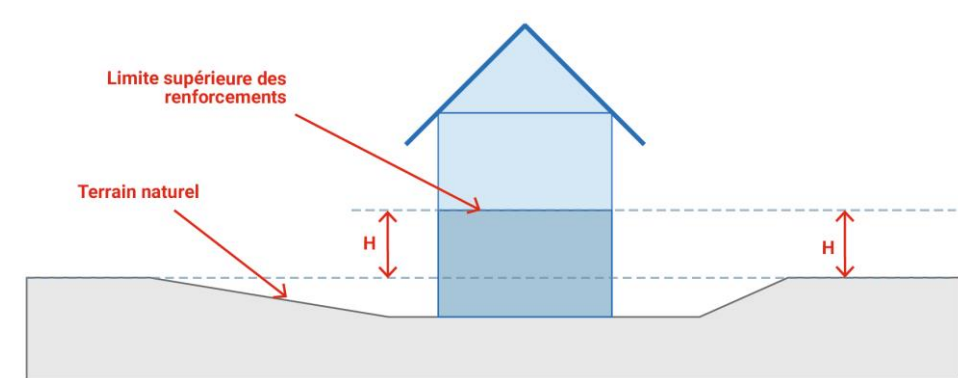


Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

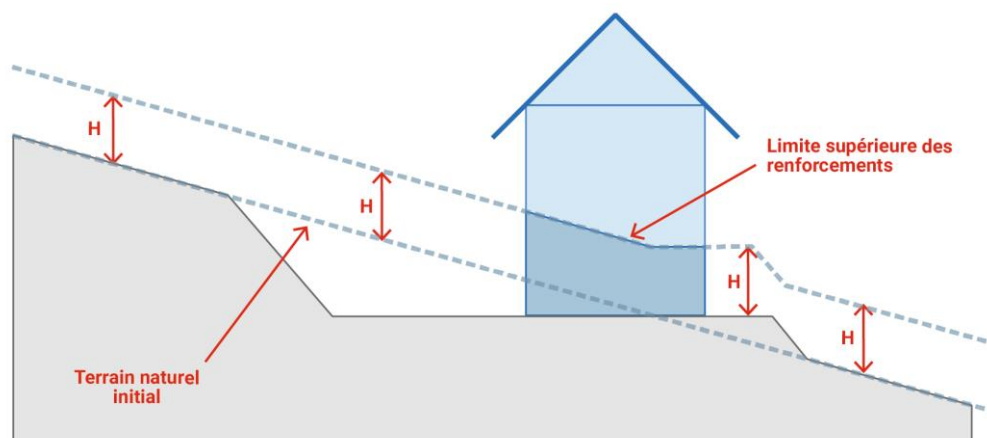
Hauteur par rapport au terrain naturel

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.



Le 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.

** La notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone rouge devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité. Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité. Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.*

EXCEPTIONS AUX INTERDICTIONS 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 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

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

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

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

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

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 mètres 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 mètres n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantées sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 mètres minimum.

RC : CRUES RAPIDES DES RIVIERES

I - Sont interdits :

- Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis sous réserve et notamment :
 - les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés ci-après
 - les aires de stationnement,
 - le camping caravanage
 - tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux.

II - Sont admis sous réserve de respect des prescriptions de l'article III ci-après :

- En présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 mètres comptée à partir du pied de digue côté terre,
 - 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 à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
 - tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.
 - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
 - 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, sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- En l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 mètres du pied d'une telle digue côté terre,
 - 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
 - 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
 - les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées.
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes, sous réserve complémentaire qu'ils ne

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

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

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

- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

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

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

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

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

III - Prescriptions applicables aux projets admis :

- En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI 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 cote de référence.

- les marges de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes doivent être respectées (voir chapitre Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes précédemment).

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

Bc1 : CRUES RAPIDES DES RIVIERES

I - Sont interdits :

- Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés ci-après ;
- En dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence ;
- Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;
- Les aires de stationnement

II - Sont admis sous réserve de respect des prescriptions de l'article III ci-après :

Non réglementé

III - Prescriptions applicables aux projets admis :

- Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement
- En cas de modification de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², il est demandé la surélévation des équipements et matériaux vulnérables au-dessus du niveau de référence.
- Le premier niveau utilisable des constructions, autres que les hangars agricoles ouverts, que les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², devra être surélevé au-dessus de niveau de référence + 0,50 mètres par rapport au terrain naturel en Bc1.
- Le RESI 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, pour les lotissements, pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanale, industrielles ou commerciales, pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes.

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.

- Les marges de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes doivent être respectées (voir chapitre Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes précédemment).
- 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 uniquement, les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.

RI' : INONDATIONS EN PIED DE VERSANT

I - Sont interdits :

- Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis sous réserve et notamment :
 - Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés ci-après
 - Les aires de stationnement,
 - Le camping caravanage

II - Sont admis sous réserve de respect des prescriptions de l'article III ci-après :

- Les projets suivants sont autorisés, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

- 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

- Les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

- 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

- Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées.

- Les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée. 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée.

- Les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

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

- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

- Les travaux d'aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique, d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau, les travaux d'approvisionnement en eau, de maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement, les travaux de défense contre les inondations, de lutte contre la pollution, les travaux de protection et conservation des eaux souterraines, de protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines, les travaux d'aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
- Les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes notamment d'habitabilité ou de sécurité, sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement.
- Les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sous réserve de l'absence de remblaiement.
- Les structures agricoles légères sans équipements de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement.

III - Prescriptions applicables aux projets admis :

- En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI ne devra pas dépasser celui de la construction pré-existante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la cote de référence.
- Les marges de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes doivent être respectées (voir chapitre Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes précédemment).
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence.

Bi'1 – Bi'2 : INONDATIONS EN PIED DE VERSANT

I - Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- Les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence (+ 0,50 mètres par rapport au terrain naturel en Bi'1 ; + 1 mètre par rapport au terrain naturel en Bi'2), en dehors des hangars agricoles ouverts, des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m².
- Le changement de destination des constructions situées en dessous du niveau de référence (+0,5 mètre par rapport au terrain naturel pour la zone Bi'1 et + 1 mètre par rapport au terrain naturel pour la zone Bi'2) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes.
- Dans la zone Bi'1 uniquement, les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.
- Dans la zone Bi'2 uniquement, le camping caravanage.
- Dans la zone Bi'2 uniquement, les aires de stationnement.

II - Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article I et sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article III ci-après :

- 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.

III - Prescriptions applicables aux projets admis :

- Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
- En cas de modification de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², il est demandé la surélévation des équipements et matériaux vulnérables au-dessus du niveau de référence.
- Le premier niveau utilisable des constructions, autres que les hangars agricoles ouverts, que les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², devra être surélevé au-dessus de niveau de référence + 0,50 mètres par rapport au terrain naturel en Bi'1 ; + 1 mètre par rapport au terrain naturel en Bi'2).
- Le RESI 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, pour les lotissements, pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanale, industrielles ou commerciales, pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes.

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.

- Les marges de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes doivent être respectées (voir chapitre Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes précédemment).
- 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 uniquement, les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.

RV : RUISSELLEMENT SUR VERSANT

Toutes les constructions sont interdites, hormis les projets suivants, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

- 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
- 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
- les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées.
- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée. 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée.
- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- 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, sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Les exhaussements de sol sont interdits, 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.

Le camping-caravanage est interdit.

Les aires de stationnement sont interdites.

BV : RUISSELLEMENT SUR VERSANT

Les constructions sont autorisées, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 mètres de hauteur par un ouvrage déflecteur.

Le camping-caravanage est autorisé à condition qu'il soit mis hors d'eau.

RG : MOUVEMENTS DE TERRAIN

Toutes les constructions sont interdites, hormis les projets suivants, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

- 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
- 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
- les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées.
- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdit 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée.
- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- 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, sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits, 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.

Le camping-caravanage est interdit.

Bg : MOUVEMENTS DE TERRAIN

Les constructions sont autorisées 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 suffusion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

RP : CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS

Toutes les constructions sont interdites, hormis les projets suivants, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

- 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
- 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
- les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées.
- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée. 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée.
- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- 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, sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Les aires de stationnement sont interdites.

Le camping-caravanage est interdit.

Bp : CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS

Les aires de stationnements sont autorisées si elles disposent de protections contre l'impact des blocs.

Le camping-caravanage est interdit.

3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES URBAINES(U)**

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond à l'enveloppe bâtie principale de la commune et notamment au tissu bâti du centre-bourg. Ce dernier se caractérise par un bâti dense, généralement construit en ordre continu ou semi-continu et à l'alignement. C'est une zone à destination principale d'habitat mais dans laquelle une mixité fonctionnelle est autorisée sous conditions.

Cette zone à vocation à préserver les fonctions du centre-bourg qui participent à l'attractivité d'Optévoz.

Le règlement graphique (zonage) distingue :

- Des linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme ;
- Des emplacements réservés (ER) ;
- Des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme.

La zone UA est concernée par :

- Un aléa retrait-gonflement des argiles faible ;
- Des secteurs exposés à des risques couverts par la carte des aléas - se reporter à la carte annexée au plan de zonage

Les prescriptions applicables aux projets nouveaux situés en zone de risque sont développées au Chapitre 2 du présent règlement : « *Règlement de la carte des aléas* ».

- Un périmètre de Présomption de Prescriptions Archéologiques (ces zones sont à cet effet présumée faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive en cas de travaux d'aménagement de moins de trois hectares) ;
- Des prescriptions applicables aux périmètres de protections « rapprochée 1 », « rapprochée 2 » et « éloignée » du captage en eau potable de Pré Bonnet.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules
- Les carrières.

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Le commerce de gros ;
- Les autres hébergements touristiques ;

- Les industries à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2 ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

Sont également interdits :

- L'implantation de pylônes d'une hauteur supérieure à 12 mètres et d'antennes d'une hauteur supérieure à 4 mètres,

Dans le périmètre de protection rapprochée 1 du captage de Pré Bonnet :

- Les nouvelles constructions et la réalisation de tous nouveaux stockages, dépôts ou activités susceptibles de provoquer une pollution de l'eau captée ;
- La création de camping, de terrains sportifs, de cimetières, d'aires de loisirs, d'Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE), de nouvelles infrastructures de transport (voirie, aire de stationnements, etc.) ou de nouvelles canalisation transportant des produits polluants (assainissement, hydrocarbures, etc.) à l'exception des réseaux d'assainissement qui améliorent la situation sanitaire actuelle et dont la réalisation est faite selon des techniques assurant les meilleures garanties d'étanchéité.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme:
la démolition ou le défrichement de ces éléments est soumise à déclaration préalable (*se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement*)

ARTICLE UA2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique :

- L'artisanat et le commerce de détails sous réserve qu'ils ne procurent pas de gêne pour l'habitat et sous réserve que la surface de vente n'excède pas 300 m² ;
- Les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les hôtels ;
- Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve de ne pas dépasser 200 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher ;
- L'extension des constructions existantes appartenant à la sous-destination « industrie » sous réserve que le projet soit compatible avec le caractère résidentiel et la vocation du centre bourg. Est notamment autorisée « la petite industrie » (maçon, plâtrier-peintre...) sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 200 m² ;
- Les bureaux
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

Dans le périmètre de protection rapprochée 1 du captage du Pré Bonnet :

- Le changement d'affectation, dans leur volume, des bâtiments présents et l'extension de moins de 30 m² de la superficie des bâtiments existants sont autorisés.

Dans le périmètre de protection rapprochée 2 du captage du Pré Bonnet :

- Les remblaiements sont autorisés à condition de respecter le rapport géologique du 4 juin 2021.

- Les constructions de toute nature doivent être munis des dispositifs de collecte, de stockage et d'épuration conformes aux réglementations en vigueur.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone UA

Destinations	Sous-destinations	UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hôtels	V
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	V
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salle d'art et de spectacle	V
	Equipements sportifs	V
	Lieux de culte	V
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	V*
	Entrepôt	V*
	Bureau	V
	Centre des congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	V

ARTICLE UA3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

V : destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

V* : destinations et sous-destinations autorisées sous conditions (cf. article 2)

X : destinations et sous-destinations interdites (cf. article 1)

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, le PLU comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Dans ces secteurs, il est interdit de changer la destination des rez-de-chaussée existants comprenant une activité entrant dans la grande destination « commerces et activités de services ». Cette destination doit obligatoirement être conservée. Il est toutefois autorisé des changements de sous-destination au sein cette grande destination.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES

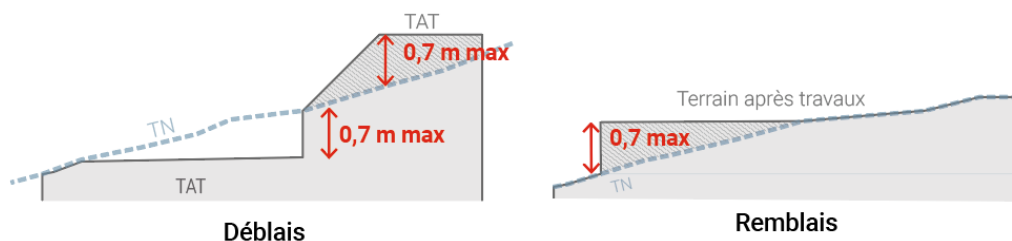
ARTICLE UA4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Volumétrie des constructions

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente (c'est-à-dire inférieure à 10%).

Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10%, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (prescriptions extérieures importantes). Dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle.

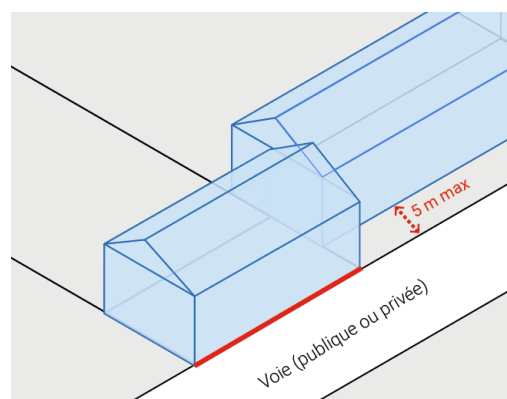


4.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

4.2.1. Principe général

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies publiques
- Soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.



4.2.2. Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturale ou d'intégration au site) ou imposées :

- Afin de tenir compte de l'implantation dominante des constructions contigües et de respecter les caractéristiques morphologiques et architecturales environnantes ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantée différemment de la règle générale sans diminution du retrait existant ;
- En cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre sans aggraver l'état existant ;
- Pour les piscines : ces dernières doivent être implantées en respectant un recul de 2 mètres minimum mesurés à partir du bassin ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et notamment pour les lignes de transport électrique HTB faisant l'objet de report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

4.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

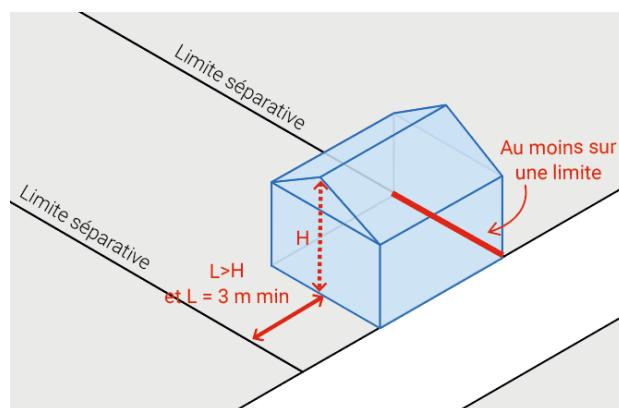
4.3.1. Principe général

Le calcul doit être déterminé par rapport au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels (toitures, balcons, saillies, encorbellements) à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,50 mètre.

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent notamment être implantées :

- Soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives ;
- Soit en respectant un retrait minimum en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction ($h/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres par rapport à cette même limite.



4.3.2. Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturale ou d'intégration au site) ou imposées :

- Lorsque la construction s'adosse en mitoyenneté à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative ;
- Pour une seule annexe, pouvant être en angle de parcelle et ainsi conserver deux limites séparatives ;

- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantée différemment de la règle générale sans aggravation du retrait existant ;
- Pour les piscines : ces dernières doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2 mètres mesurés par rapport au nu intérieur ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et notamment pour les lignes de transport électrique HTB faisant l'objet de report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

4.4 – Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non accolés doit être au minimum de 3 mètres.

4.5 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé

4.5 – Hauteur maximale des constructions

4.5.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre l'égout de la construction et le niveau du sol avant travaux. Un plan en coupe(s) pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.

4.5.2. Principe général

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3,50 mètres.

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

4.5.3. Exceptions

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- En cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre sans aggraver l'état existant ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Sous réserves des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) ou autres réglementations :

Hauteur et isolation : en application de l'article R152-7 du code de l'urbanisme, la mise en oeuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Hauteur et exemplarité environnementale : en application des articles L 151-28 et L152-5-2 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique (*se reporter à la définition mentionnée dans le lexique du présent règlement*) ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables peuvent obtenir une dérogation à la règle de hauteur :

- Dans la limite de 25 centimètres par niveau (étage) et de 2,5 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone ;
- Sans ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode constructif.

Et sous réserve que :

- La mise en œuvre soit adaptée au mode constructif et respecte les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment et la bonne intégration avec le bâti environnant ;
- Le dossier de permis de construire comprenne une note justificative pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée.

ARTICLE UA5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 – Aspect extérieur des constructions

5.1.1. Rappel

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée ;
- aux constructions utilisant des techniques bioclimatiques.

5.1.2. Formes architecturales

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions, d'un type affirmé étranger à la région, sont interdites.

5.1.3. Façades

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité à partir des tons de matériaux traditionnels de pierre et pisé c'est-à-dire des beiges, sables, gris-beiges et ocres.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires) est interdit en façade.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit est interdit sur les bâtiments et les clôtures.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

5.1.4. Toitures

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 40 et 120%.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente hors de ses normes pourra être envisagée.

Dans le cas de bâtiment nettement rectangulaire avec une toiture à deux pans simples, le faîtage principal du bâtiment sera obligatoirement dans le sens de la grande dimension.

Les toitures à un seul pan, à deux pans inversés, ou toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Les débords de toitures devront être au minimum de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m² d'emprise au sol.

Pour les annexes les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles sont implantées sur limite séparative et peuvent avoir des pentes et débords différents de ceux imposés précédemment.

5.1.5. Couvertures des toitures

Pour les constructions à usage d'activités autres que les habitations, les couvertures seront de teinte rouge ou rouge vieillie, d'aspect « terre cuite naturelle ».

Pour les constructions d'habitation et leurs annexes, les toitures en tuiles seront obligatoirement de teinte rouge ou rouge vieillie, d'aspect « terre cuite naturelle », et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse. En cas d'extension, l'usage de zinc joint debout est autorisée (on parle ici de matière et non de teinte).

Les précédentes dispositions (pente et couverture) ne s'appliquent pas aux vérandas/ pergolas ainsi qu'aux annexes et abris de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol. Pour ces constructions, une pente et une couverture différente de la règle principale est autorisée. L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines.

5.1.6. Coffrets/blocs réseaux / éléments techniques

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques et devront être masqués par un dispositif architectural.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une intégration paysagère prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les climatiseurs et pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardin) ou à l'intérieur du bâtiment avec une sortie par une baie existante. Dans le cas où ils seraient en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants. En cas d'impossibilité technique, ils devront être habillés ou masqués par un élément d'architecture.

Le stockage des déchets ménagers ou toute autre aire de stockage doit être organisé :

- Soit dans des locaux fermés ;
- Soit sur des aires spécialisées aménagées :
 - Soit des parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,60 mètre
 - Soit des écrans végétaux, hauteur minimale lors de la plantation, 1,50 mètre
 - Soit une combinaison des deux

5.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être uniquement autorisées en toiture (en surimposition de la toiture) sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande.

Le fractionnement (effet « post-it ») est pros crit.

Les panneaux et leur structure d'encadrement doivent être mats (non brillants).

Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex : câbles, tuyaux...) doivent être intégrés ou masqués.

En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit. Les panneaux rehaussés sur châssis incliné ou « béquille » sont interdits.

Concernant les panneaux solaires au sol, les dispositifs sous forme d'ombrières doivent être privilégiés et dissimulés autant que possible afin de limiter leur visibilité depuis la voie publique.

L'isolation par l'intérieur avec une attention particulière aux ponts thermiques sera privilégiée à l'isolation par l'extérieur. Cette dernière est interdite dès lors qu'elle masque le caractère patrimonial des façades, crée un décrochage de façade sur les alignements existants ou dépasse sur le domaine public.

ARTICLE UA6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 – Clôtures et portails

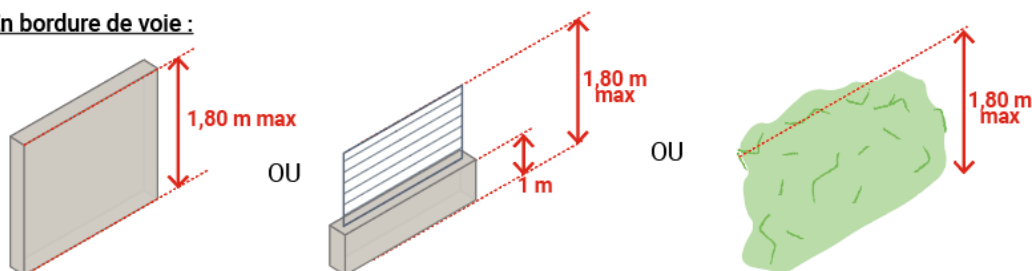
Concernant les clôtures implantées à l'alignement ou donnant sur la rue et les espaces publics, elles devront être constituées :

- Soit d'un muret d'1 mètre de hauteur pouvant être surmontée d'un dispositif simple à claire-voie en bois, en grillage ou en grille, sans que la clôture n'excède une hauteur totale de 1,80 mètre ;
- Soit en maçonnerie, sous réserve d'être complètement enduit sauf réalisation en pierre, sans que la hauteur ne puisse dépasser 1,80 mètre y compris la couvertine ;

- Soit de végétaux, les haies ne devront pas excéder 1,80 mètre.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

• **En bordure de voie :**



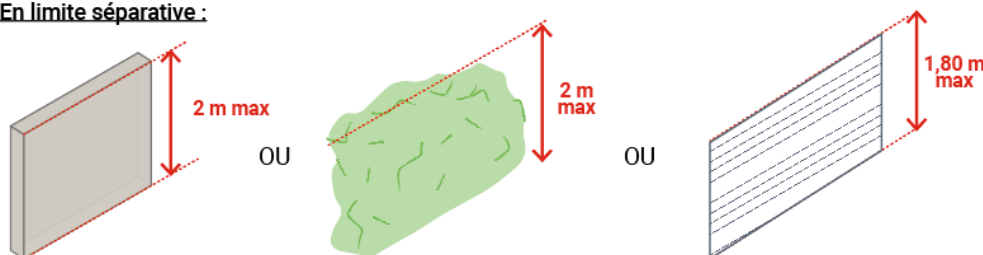
Concernant les clôtures implantées en limites séparatives, elles devront être constituées :

- Soit en maçonnerie, sous réserve d'être complètement enduit sauf réalisation en pierre, sans que la hauteur ne puisse dépasser 2 mètres y compris la couvertine ;
- Soit de végétaux, les haies ne devront pas excéder 2 mètres.
- Soit d'un grillage sans pouvoir excéder 2 mètres.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les clôtures en mur devront obligatoirement être surmontées de couvertines.

• **En limite séparative :**



Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et la construction principale. Les piliers des portails ne devront pas dépasser les 1,90 mètres.

Les clôtures constituées de pierres plantées identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront être préservées.

Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

Les portails devront conserver une couleur et un aspect cohérents avec l'architecture locale et environnante.

Exceptions :

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6.2 – Espaces libres et plantations

Le permis de construire ou d'aménager, ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent être subordonnées au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les plantations ponctuelles devront également privilégier des essences locales ; non envahissantes ; s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Pour toutes nouvelles constructions, réhabilitation et extension, les espaces végétalisés doivent couvrir un minimum de 30% de l'unité foncière. Ces derniers doivent être réalisés majoritairement (+ de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements.

Les opérations d'aménagement et de constructions doivent veiller à limiter l'imperméabilisation des sols. Pour cela :

- Les espaces de stationnement doivent, le plus souvent possible, être perméables (surfaces en herbes sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...).
- L'imperméabilisation doit être compensée (stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).
- Les écoulements naturels de l'eau doivent être préservés (noues, talwegs, fossés).

L'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie doivent être recherchées. Une gestion aérienne devra notamment être privilégiée (« gestion intégrée »).

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations admises dans la zone.

L'unité foncière ne devra pas offrir une surface imperméabilisée (*se reporter au lexique annexé au présent règlement*) supérieure à 70%.

Concernant les espaces verts protégés au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés, des alignements/haies ou à des éléments ponctuels.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

ARTICLE UA7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**7.1 – Rappel**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

7.2 – Principe général

Il est exigé :

- 2 places par logement ;
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher de commerce et de bureau. Les bureaux devront comporter un local à vélo de plain-pied d'une superficie minimum de 3 m² de surface de plancher ;
- Pour les autres destinations et sous-destinations autorisées dans la zone, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Il convient au porteur de projet de démontrer que le stationnement créé sera en adéquation avec son activité/son équipement.

En cas de pluralité de destinations, le nombre total de places de stationnement exigible (véhicules motorisés et vélos) est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Principe concernant les aménagements, extensions ou surélévations de bâtiments existants : Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies ci-dessus.

7.3 – Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Le parc de stationnement des bâtiments neufs devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UA8 – ACCES ET VOIRIES

8.1 – Accès

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (commune ou département).

Les occupations et utilisation du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les véhicules de services.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement avec une largeur minimale d'ouverture à l'alignement de 9 mètres ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public. Toutefois, pour des raisons de configuration du terrain ou d'urbanisme, il pourra être implanté avec un recul inférieur à 5 mètres en recherchant la longueur maximum et/ou être aménagé de sorte à permettre l'arrêt d'un véhicule (l'espace minimum nécessaire est un rectangle de 2,5 mètres par 5 mètres).

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation serait interdit. Une construction peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 – Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent opérer un demi-tour.

ARTICLE UA9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les compteurs doivent être placés en limite du domaine public et du domaine privé.

9.2 – Assainissement

9.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration dès lors qu'elle est située au sein du zonage d'assainissement collectif. La création d'un nouveau branchement sera possible après validation des services techniques.

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics est subordonné à autorisation du gestionnaire (convention de raccordement) qui fixera au cas par cas les modalités d'acceptation des eaux usées autres que domestiques.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Les eaux de recyclage du filtre des piscines privées seront évacuées dans le système de traitement des eaux usées de l'habitation ; les eaux de vidange seront utilisées à des fins d'arrosage et ne devront pas s'écouler :

- Ni sur la chaussée ;
- Ni dans les propriétés voisines ;
- Ni dans les fossés et ruisseaux.

9.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement ne devra pas faire obstacles à l'écoulement des eaux.

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées (rejet dans un collecteur ou fossé, bassin de rétention...).

En parallèle à tout projet d'extension, les bâtiments existants dont les eaux pluviales ne sont pas séparées des eaux usées et se déversent dans le réseau public d'assainissement devront procéder à la séparation des eaux de pluie au bénéfice d'un traitement à l'échelle de la parcelle.

L'impossibilité technique du traitement des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dûment démontrée sera étudiée par le service compétent. En l'absence de dérogation, aucun rejet supplémentaire d'eau pluviale dans le réseau public n'est autorisé.

9.3 – Electricité, téléphone et réseaux divers

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique. Pour faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés.

9.4 – Collecte des déchets

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité des déplacements et respecter les dispositions de l'article 5 relatif aux équipements et locaux techniques.

Cette disposition ne s'applique pas aux systèmes individuels de compostage des déchets verts.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond aux extensions récentes de la commune. Cette zone à vocation principale d'habitat pavillonnaire, se caractérise par une densité moyenne à faible.

Le règlement graphique (zonage) distingue :

- Des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme.
- Des emplacements réservés (se reporter à la liste annexée au présent règlement)

La zone UB est concernée par :

- Un aléa retrait-gonflement des argiles faible ;
- Des secteurs exposés à des risques couverts par la carte des aléas (se reporter à la carte annexée au règlement graphique)

Les prescriptions applicables aux projets nouveaux situés en zone de risque sont développées au Chapitre 2 du présent règlement : « *Règlement de la carte des aléas* ».

- Un périmètre de Zone de Présomption de Prescriptions Archéologiques (ces zones sont à cet effet présumées faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive en cas de travaux d'aménagement de moins de trois hectares).
- Des prescriptions applicables aux périmètres de protections « rapprochée 1 », « rapprochée 2 » et « éloignée » du captage en eau potable de Pré Bonnet.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules
- Les carrières.

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Le commerce et activités de services
- Les lieux de culte ;
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

Sont également interdits : L'implantation de pylônes d'une hauteur supérieure à 12 mètres et d'antennes d'une hauteur supérieure à 4 mètres.

Dans le périmètre de protection rapprochée 1 du captage de Pré Bonnet :

- Les nouvelles constructions et la réalisation de tous nouveaux stockages, dépôts ou activités susceptibles de provoquer une pollution de l'eau captée ;
- La création de camping, de terrains sportifs, de cimetières, d'aires de loisirs, d'Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE), de nouvelles infrastructures de transport (voirie, aire de stationnements, etc.) ou de nouvelles canalisation transportant des produits polluants (assainissement, hydrocarbures, etc.) à l'exception des réseaux d'assainissement qui améliorent la situation sanitaire actuelle et dont la réalisation est faite selon des techniques assurant les meilleures garanties d'étanchéité.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
: la démolition ou le défrichement de ces éléments est soumise à déclaration préalable (*se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement*)

ARTICLE UB2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

Dans le périmètre de protection rapprochée 2 du captage de Pré Bonnet :

- Les remblaiements sont autorisés à condition de respecter le rapport géologique du 4 juin 2012.
- Les constructions actuelles et nouvelles doivent respecter le zonage d'assainissement en vigueur.

Dans le périmètre de protection éloignée du captage de Pré Bonnet :

- Les constructions de toute nature doivent être munies des dispositifs de collecte, de stockage et d'épuration conformes aux réglementations en vigueur.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone UB

Destinations	Sous-destinations	UB
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salle d'art et de spectacle	V
	Equipements sportifs	V
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	V*
	Entrepôt	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

V : destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

v* : destinations et sous-destinations autorisées sous conditions (cf. article 2)

x : destinations et sous-destinations interdites (cf. article 1)

ARTICLE UB3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES

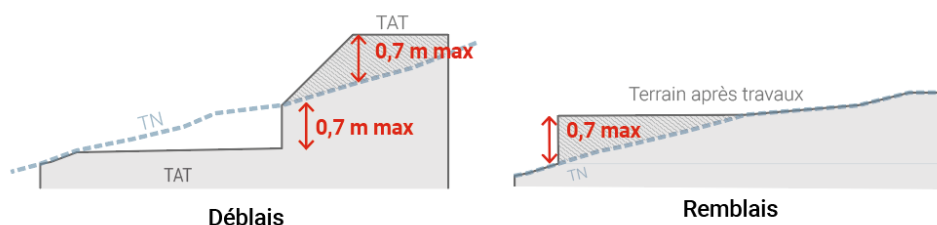
ARTICLE UB4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Volumétrie des constructions

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente (c'est-à-dire inférieure à 10%).

Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10%, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (prescriptions extérieures importantes). Dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle.

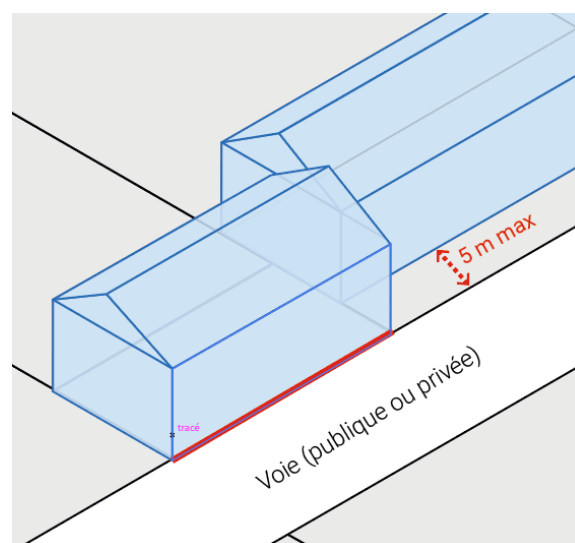


4.2- Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

4.2.1. Principe général

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies publiques
- Soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.



4.2.2. Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturale ou d'intégration au site) ou imposées :

- Afin de tenir compte de l'implantation dominante des constructions contigües et de respecter les caractéristiques morphologiques et architecturales environnantes ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantée différemment de la règle générale ;
- En cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre sans aggraver l'état existant ;

- Pour les piscines : ces dernières doivent être implantées en respectant un recul de 2 mètres minimum mesurés à partir du bassin ;

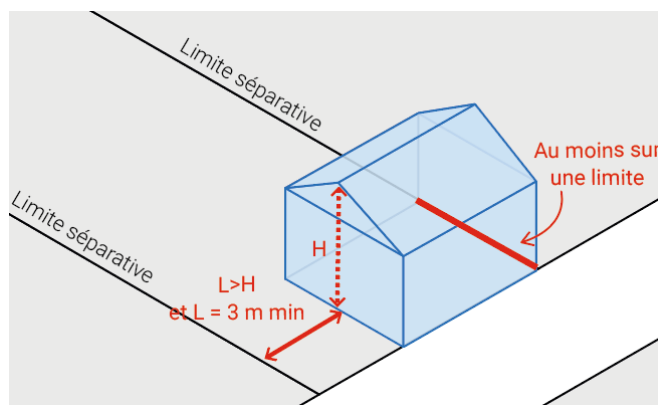
4.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

4.3.1. Principe général

Le calcul doit être déterminé par rapport au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels (toitures, balcons, saillies, encorbellements) à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,50 mètre.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives
- Soit en respectant un retrait minimum en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction ($h/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres par rapport à cette même limite.



4.3.2. Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturale ou d'intégration au site) ou imposées :

- Lorsque la construction s'adosse en mitoyenneté à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative ;
- Pour une seule annexe, pouvant être en angle de parcelle et ainsi conserver deux limites séparatives ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantée différemment de la règle générale sans aggravation du retrait existant,
- Pour les piscines : ces dernières doivent être implantées en respectant un recul de 2 mètres minimum mesurés à partir du bassin ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et notamment pour les lignes de transport électrique HTB faisant l'objet de report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

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

La distance entre deux bâtiments non accolés doit être au minimum de 3 mètres.

4.5 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est limitée à 60% maximum.

4.6 – Hauteur maximale des constructions

4.6.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre l'égout de la construction et le niveau du sol avant travaux. Un plan en coupe(s) pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.

4.6.2. Principe général

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3,50 mètres.

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

4.6.3. Exceptions

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- En cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre sans aggraver l'état existant ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Sous réserves des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) ou autres réglementations :

Hauteur et isolation : en application de l'article R152-7 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Hauteur et exemplarité environnementale : en application des articles L 151-28 et L152-5-2 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique (*se reporter à la définition mentionnée dans le lexique du présent règlement*) ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables peuvent obtenir une dérogation à la règle de hauteur :

- Dans la limite de 25 centimètres par niveau (étage) et de 2,5 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone ;
- Sans ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode constructif.

Et sous réserve que :

- La mise en œuvre soit adaptée au mode constructif et respecte les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment et la bonne intégration avec le bâti environnant ;
- Le dossier de permis de construire comprenne une note justificative pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée.

ARTICLE UB5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 – Aspect extérieur des constructions

5.1.1. Rappel

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée ;
- aux constructions utilisant des techniques bioclimatiques.

5.1.2. Formes architecturales

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions, d'un type affirmé étranger à la région, sont interdites.

5.1.3. Façades

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité à partir des tons de matériaux traditionnels de pierre et pisé c'est-à-dire des beiges, sables, gris-beiges et ocres.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires) est interdit en façade.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit est interdit sur les bâtiments et les clôtures.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

5.1.4. Toitures

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 40 et 120%. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente hors de ses normes pourra être envisagée.

Dans le cas de bâtiment nettement rectangulaire avec une toiture à deux pans simples, le faîtage principal du bâtiment sera obligatoirement dans le sens de la grande dimension.

Les toitures à un seul pan, à deux pans inversés, ou toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Les débords de toitures devront être au minimum de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m² d'emprise au sol.

Pour les annexes, les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles sont implantées sur limite séparative et peuvent avoir des pentes et débords différents de ceux imposés précédemment.

5.1.5. Couverture des toitures

Pour les constructions à usage d'activités autres que les habitations, les couvertures seront de teinte rouge ou rouge vieillie, d'aspect « terre cuite naturelle ».

Pour les constructions d'habitation et leurs annexes, les toitures en tuiles seront obligatoirement de teinte rouge ou rouge vieillie, d'aspect « terre cuite naturelle », et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse. En cas d'extension, l'usage de zinc joint debout est autorisée (on parle ici de matière et non de teinte).

Les précédentes dispositions (pente et couverture) ne s'appliquent pas aux vérandas/ pergolas ainsi qu'aux annexes et abris de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol. Pour ces constructions, une pente et une couverture différente de la règle principale est autorisée. L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines.

5.1.6. Coffrets/blocs réseaux / éléments techniques

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques et devront être masqués par un dispositif architectural.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une intégration paysagère prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les climatiseurs et pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardin) ou à l'intérieur du bâtiment avec une sortie par une baie existante. Dans le cas où ils seraient en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants. En cas d'impossibilité technique, ils devront être habillés ou masqués par un élément d'architecture.

Le stockage des déchets ménagers ou toute autre aire de stockage doit être organisé :

- Soit dans des locaux fermés ;
- Soit sur des aires spécialisées aménagées :
 - Soit des parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,60 mètre
 - Soit des écrans végétaux, hauteur minimale lors de la plantation, 1,50 mètre
 - Soit une combinaison des deux

5.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être uniquement autorisées en toiture (en surimposition de la toiture) sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande.

Le fractionnement (effet « post-it ») est proscrit.

Les panneaux et leur structure d'encadrement doivent être mats (non brillants).

Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex : câbles, tuyaux...) doivent être intégrés ou masqués.

En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit. Les panneaux rehaussés sur châssis incliné ou « béquille » sont interdits.

Concernant les panneaux solaires au sol, les dispositifs sous forme d'ombrières doivent être privilégiés et dissimulés autant que possible afin de limiter leur visibilité depuis la voie publique.

L'isolation par l'intérieur avec une attention particulière aux ponts thermiques sera privilégiée à l'isolation par l'extérieur. Cette dernière est interdite dès lors qu'elle masque le caractère patrimonial des façades, crée un décrochage de façade sur les alignements existants ou dépasse sur le domaine public.

ARTICLE UB6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

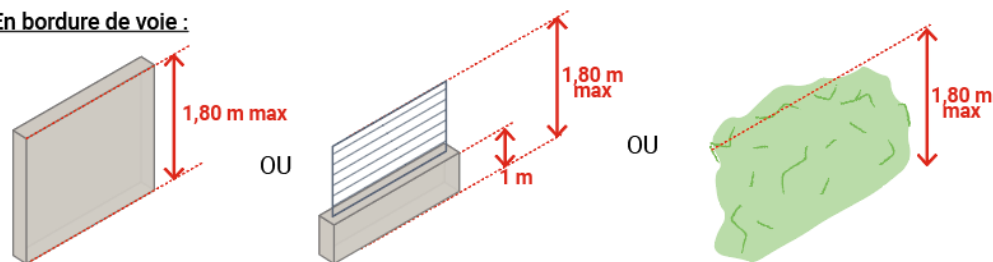
6.1 – Clôtures et portails

Concernant les clôtures implantées à l'alignement ou donnant sur la rue et les espaces publics, elles devront être constituées :

- Soit d'un muret d'1 mètre de hauteur pouvant être surmontée d'un dispositif simple à claire-voie en bois, en grillage ou en grille, sans que la clôture n'excède une hauteur totale de 1,80 mètre ;
- Soit en maçonnerie, sous réserve d'être complètement enduit sauf réalisation en pierre, sans que la hauteur ne puisse dépasser 1,80 mètre y compris la couverture ;
- Soit de végétaux, les haies ne devront pas excéder 1,80 mètre.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

• **En bordure de voie :**



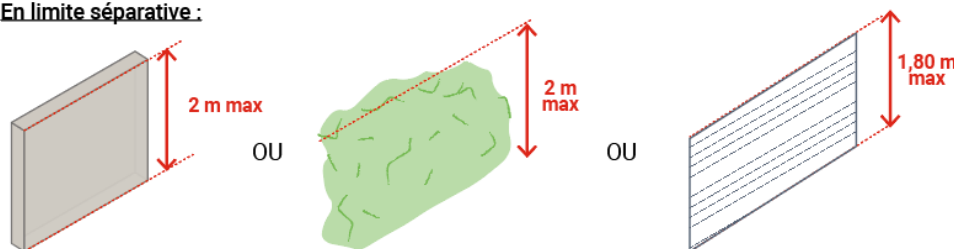
Concernant les clôtures implantées en limites séparatives, elles devront être constituées :

- Soit en maçonnerie, sous réserve d'être complètement enduit sauf réalisation en pierre, sans que la hauteur ne puisse dépasser 2 mètres y compris la couvertine ;
- Soit de végétaux, les haies ne devront pas excéder 2 mètres.
- Soit d'un grillage sans pouvoir excéder 2 mètres.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les clôtures en mur devront obligatoirement être surmontées de couvertines.

• **En limite séparative :**



Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et la construction principale. Les piliers des portails ne devront pas dépasser les 1,90 mètre.

Les clôtures constituées de pierres plantées identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront être préservées.

Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

Les portails devront conserver une couleur et un aspect cohérents avec l'architecture locale et environnante.

Exceptions :

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6.2 - Espaces libres et plantations

Le permis de construire ou d'aménager, ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent être subordonnées au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble

à construire. La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les plantations ponctuelles devront également privilégier des essences locales ; non envahissantes ; s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Pour toutes nouvelles constructions, réhabilitation et extension, les espaces végétalisés doivent couvrir un minimum de 30% de l'unité foncière. Ces derniers doivent être réalisés majoritairement (+ de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements.

Les opérations d'aménagement et de constructions doivent veiller à limiter l'imperméabilisation des sols. Pour cela :

- Les espaces de stationnement doivent, le plus souvent possible, être perméables (surfaces en herbes sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...)
- L'imperméabilisation doit être compensée (stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).

Les écoulements naturels de l'eau doivent être préservés (noues, talwegs, fossés).

L'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie doivent être recherchées. Une gestion aérienne devra notamment être privilégiée (« gestion intégrée »).

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations admises dans la zone.

L'unité foncière ne devra pas offrir une surface imperméabilisée (*se reporter au lexique annexé au présent règlement*) supérieure à 50%.

Concernant les espaces verts protégés au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés, des alignements/haies ou à des éléments ponctuels.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

ARTICLE UB7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1 - Rappel

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

7.2 – Principe général

Il est exigé :

- 2 places par logement,
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher de commerce, de bureau. Les bureaux devront comporter un local à vélo de plain-pied d'une superficie minimum de 3 m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations et sous-destinations autorisées dans la zone, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Il convient au porteur de projet de démontrer que le stationnement créé sera en adéquation avec son activité/son équipement.

En cas de pluralité de destinations, le nombre total de places de stationnement exigible (véhicules motorisés et vélos) est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Principe concernant les aménagements, extensions ou surélévations de bâtiments existants : Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies ci-dessus.

7.3 – Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Le parc de stationnement des bâtiments neufs devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB8 – ACCES ET VOIRIES

8.1 – Accès

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (commune ou département).

Les occupations et utilisation du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les véhicules de services.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement avec une largeur minimale d'ouverture à l'alignement de 9 mètres ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public. Toutefois, pour des raisons de configuration du terrain ou d'urbanisme, il pourra être implanté avec un recul inférieur à 5 mètres en recherchant la longueur maximum et/ou être aménagé de sorte à permettre l'arrêt d'un véhicule (l'espace minimum nécessaire est un rectangle de 2,5 mètres par 5 mètres).

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation serait interdit. Une construction peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 – Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent opérer un demi-tour.

ARTICLE UB9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les compteurs doivent être placés en limite du domaine public et du domaine privé.

9.2 – Assainissement

9.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration dès lors qu'elle est située au sein du zonage d'assainissement collectif. La création d'un nouveau branchement sera possible après validation des services techniques.

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics est subordonné à autorisation du gestionnaire (convention de raccordement) qui fixera au cas par cas les modalités d'acceptation des eaux usées autres que domestiques.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Les eaux de recyclage du filtre des piscines privées seront évacuées dans le système de traitement des eaux usées de l'habitation ; les eaux de vidange seront utilisées à des fins d'arrosage et ne devront pas s'écouler :

- Ni sur la chaussée ;
- Ni dans les propriétés voisines ;
- Ni dans les fossés et ruisseaux.

9.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées (rejet dans un collecteur ou fossé, bassin de rétention...).

En parallèle à tout projet d'extension, les bâtiments existants dont les eaux pluviales ne sont pas séparées des eaux usées et se déversent dans le réseau public d'assainissement devront procéder à la séparation des eaux de pluie au bénéfice d'un traitement à l'échelle de la parcelle.

L'impossibilité technique du traitement des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dûment démontrée sera étudiée par le service compétent. En l'absence de dérogation, aucun rejet supplémentaire d'eau pluviale dans le réseau public n'est autorisé.

9.3 - Electricité, téléphone et réseaux divers

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique. Pour faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés.

9.4 - Collecte des déchets

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité des déplacements et respecter les dispositions de l'article 5 relatif aux équipements et locaux techniques.

Cette disposition ne s'applique pas aux systèmes individuels de compostage des déchets verts.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

Caractère de la zone

La zone UH correspond au hameau de Grivoux et à une partie de la rue Charles François Daubigny. Ce tissu se caractérise d'une part par du bâti dense, généralement construit en ordre continu ou semi-continu et à l'alignement ; et d'autre part par des constructions plus contemporaines implantées en retrait des voies et limites séparatives.

Si le tissu bâti forme un hameau ce dernier est situé hors des enveloppes bâties principales et secondaires définies en compatibilité avec les orientations du SCoT des boucles du Rhône en Dauphiné.

La zone UH autorise uniquement le changement de destination des constructions existantes à vocation d'habitation ainsi qu'une évolution (extension/annexe) des habitations existantes. Les nouvelles constructions sont interdites.

Le règlement graphique (zonage) distingue :

- Des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151- 19 ou L151-23 du code de l'urbanisme.
- Des emplacements réservés (se reporter à la liste annexée au présent règlement)

La zone UH est concernée par :

- Un aléa retrait-gonflement des argiles faible ;
- Des secteurs exposés à des risques couverts par la carte des aléas (se reporter à la carte annexée au règlement graphique)

Les prescriptions applicables aux projets nouveaux situés en zone de risque sont développées au Chapitre 2 du présent règlement : « *Règlement de la carte des aléas* ».

- Un périmètre de Zone de Présomption de Prescriptions Archéologiques (ces zones sont à cet effet présumées faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive en cas de travaux d'aménagement de moins de trois hectares).
- Des prescriptions applicables aux périmètres de protections du captage en eau potable de Pré Bonnet.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules
- Les carrières.

Sont interdits toutes les destinations et sous-destinations, à l'exception des constructions autorisées sous conditions à l'article UH2.

Sont également interdits : L'implantation de pylônes d'une hauteur supérieure à 12 mètres et d'antennes d'une hauteur supérieure à 4 mètres.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

: la démolition ou le défrichage de ces éléments est soumise à déclaration préalable (*se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement*)

ARTICLE UH2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique :

- Le changement de destination des constructions existantes vers la destination « habitation » uniquement
- L'extension des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - Que la construction existante ait une existence légale et une surface de plancher initiale au moins égale à 40 m² à la date d'approbation du PLU ;
 - Que l'extension n'excède pas 50 m² d'emprise au sol ;
 - Que la surface de plancher totale (existant + extension) n'excède pas 250 m².
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

Dans le périmètre de protection éloignée du captage de Pré Bonnet :

- Les constructions de toute nature doivent être munies des dispositifs de collecte, de stockage et d'épuration conformes aux réglementations en vigueur.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone UH

Destinations	Sous-destinations	UH
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	V*
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salle d'art et de spectacle	X
	Equipements sportifs	X
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

V : destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

V* : destinations et sous-destinations autorisées sous conditions (cf. article 2)

X : destinations et sous-destinations interdites (cf. article 1)

ARTICLE UH3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES

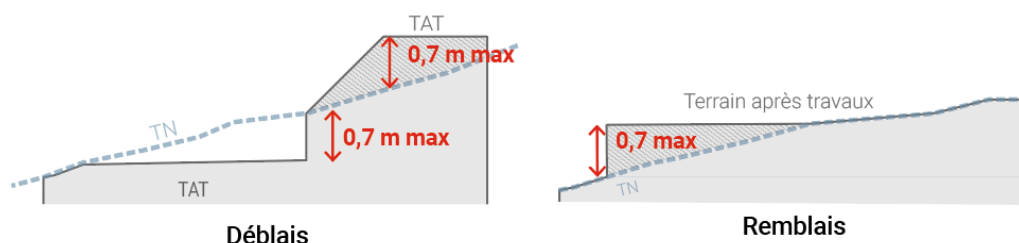
ARTICLE UH4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Volumétrie des constructions

L'implantation des constructions autorisées à l'article UH2 devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente (c'est-à-dire inférieure à 10%).

Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10%, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (prescriptions extérieures importantes). Dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle.

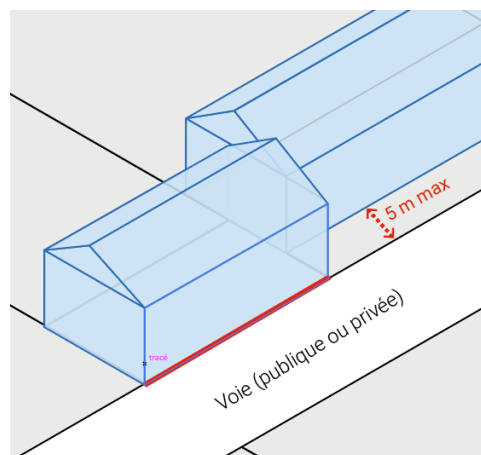


4.2- Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

4.2.1. Principe général

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies publiques
- Soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.



4.2.2. Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturale ou d'intégration au site) ou imposées :

- Afin de tenir compte de l'implantation dominante des constructions contigües et de respecter les caractéristiques morphologiques et architecturales environnantes ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantée différemment de la règle générale ;
- En cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre sans aggraver l'état existant ;

- Pour les piscines : ces dernières doivent être implantées en respectant un recul de 2 mètres minimum mesurés à partir du bassin ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et notamment pour les lignes de transport électrique HTB faisant l'objet de report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

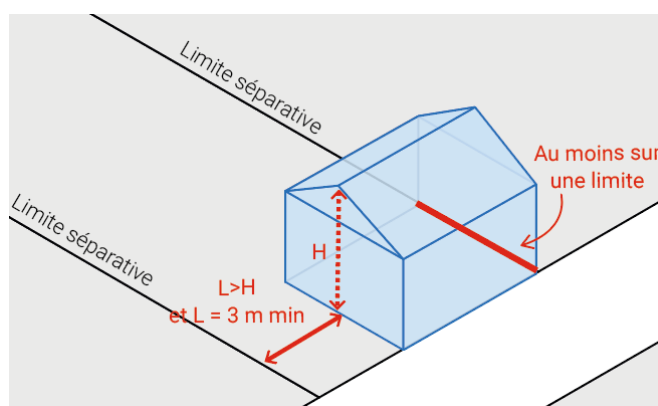
4.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

4.3.1. Principe général

Le calcul doit être déterminé par rapport au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels (toitures, balcons, saillies, encorbellements) à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,50 mètre.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives
- Soit en respectant un retrait minimum en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction ($h/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres par rapport à cette même limite.



4.3.2. Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturale ou d'intégration au site) ou imposées :

- Lorsque la construction s'adosse en mitoyenneté à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative ;
- Pour une seule annexe, pouvant être en angle de parcelle et ainsi conserver deux limites séparatives ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantée différemment de la règle générale sans aggravation du retrait existant,
- Pour les piscines : ces dernières doivent être implantées en respectant un recul de 2 mètres minimum mesurés à partir du bassin ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et notamment pour les lignes de transport électrique HTB faisant l'objet de report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

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

La distance entre deux bâtiments non accolés doit être au minimum de 3 mètres.

4.5 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des extensions des habitations existantes est limitée à 50 m² maximum.

Il est précisé qu'une seule extension est autorisée à la date d'approbation de la révision du PLU.

L'emprise au sol des annexes des habitations existantes est limitée à 40 m² maximum.

4.6 – Hauteur maximale des constructions

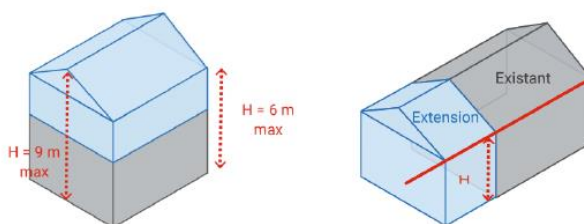
4.6.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre l'égout de la construction et le niveau du sol avant travaux. Un plan en coupe(s) pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.

4.6.2. Principe général

Les extensions autorisées dans la zone pourront :

- Être réalisées jusqu'à la hauteur la plus haute de l'habitation existante ;
- Permettre une surélévation de l'habitation existante sous réserve que la hauteur totale (existant + surélévation) n'excède pas 9 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère soit R+1+combles ;
- Être réalisées dans le prolongement d'une habitation existante présentant une hauteur supérieure à 9 mètres au faîtage.



La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3,50 mètres.

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE UH5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 – Aspect extérieur des constructions

5.1.1. Rappel

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée ;
- aux constructions utilisant des techniques bioclimatiques.

5.1.2. Formes architecturales

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions, d'un type affirmé étranger à la région, sont interdites.

5.1.3. Façades

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité à partir des tons de matériaux traditionnels de pierre et pisé c'est-à-dire des beiges, sables, gris-beiges et ocres.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires) est interdit en façade.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit est interdit sur les bâtiments et les clôtures.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

5.1.4. Toitures

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 40 et 120%. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente hors de ses normes pourra être envisagée.

Dans le cas de bâtiment nettement rectangulaire avec une toiture à deux pans simples, le faîtage principal du bâtiment sera obligatoirement dans le sens de la grande dimension.

Les toitures à un seul pan, à deux pans inversés, ou toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Les débords de toitures devront être au minimum de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m² d'emprise au sol.

Pour les annexes, les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles sont implantées sur limite séparative et peuvent avoir des pentes et débords différents de ceux imposés précédemment.

5.1.5. Couverture des toitures

Pour les constructions à usage d'activités autres que les habitations, les couvertures seront de teinte rouge ou rouge vieillie, d'aspect « terre cuite naturelle ».

Pour les constructions d'habitation et leurs annexes, les toitures en tuiles seront obligatoirement de teinte rouge ou rouge vieillie, d'aspect « terre cuite naturelle », et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse. En cas d'extension, l'usage de zinc joint debout est autorisée (on parle ici de matière et non de teinte).

Les précédentes dispositions (pente et couverture) ne s'appliquent pas aux vérandas/ pergolas ainsi qu'aux annexes et abris de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol. Pour ces constructions, une pente

et une couverture différente de la règle principale est autorisée. L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines.

5.1.6. Coffrets/blocs réseaux / éléments techniques

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques et devront être masqués par un dispositif architectural.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une intégration paysagère prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les climatiseurs et pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardin) ou à l'intérieur du bâtiment avec une sortie par une baie existante. Dans le cas où ils seraient en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants. En cas d'impossibilité technique, ils devront être habillés ou masqués par un élément d'architecture.

Le stockage des déchets ménagers ou toute autre aire de stockage doit être organisé :

- Soit dans des locaux fermés ;
- Soit sur des aires spécialisées aménagées :
 - Soit des parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,60 mètre
 - Soit des écrans végétaux, hauteur minimale lors de la plantation, 1,50 mètre
 - Soit une combinaison des deux

5.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être uniquement autorisées en toiture (en surimposition de la toiture) sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande.

Le fractionnement (effet « post-it ») est proscrit.

Les panneaux et leur structure d'encadrement doivent être mats (non brillants).

Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex : câbles, tuyaux...) doivent être intégrés ou masqués.

En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit. Les panneaux rehaussés sur châssis incliné ou « béquille » sont interdits.

Concernant les panneaux solaires au sol, les dispositifs sous forme d'ombrières doivent être privilégiés et dissimulés autant que possible afin de limiter leur visibilité depuis la voie publique.

L'isolation par l'intérieur avec une attention particulière aux ponts thermiques sera privilégiée à l'isolation par l'extérieur. Cette dernière est interdite dès lors qu'elle masque le caractère patrimonial des façades, crée un décrochage de façade sur les alignements existants ou dépasse sur le domaine public.

ARTICLE UH6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

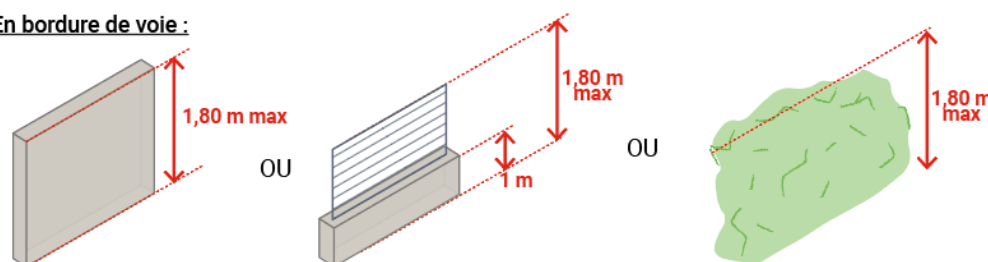
6.1 – Clôtures et portails

Concernant les clôtures implantées à l'alignement ou donnant sur la rue et les espaces publics, elles devront être constituées :

- Soit d'un muret d'1 mètre de hauteur pouvant être surmontée d'un dispositif simple à claire-voie en bois, en grillage ou en grille, sans que la clôture n'excède une hauteur totale de 1,80 mètre ;
- Soit en maçonnerie, sous réserve d'être complètement enduit sauf réalisation en pierre, sans que la hauteur ne puisse dépasser 1,80 mètre y compris la couvertine ;
- Soit de végétaux, les haies ne devront pas excéder 1,80 mètre.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

• **En bordure de voie :**



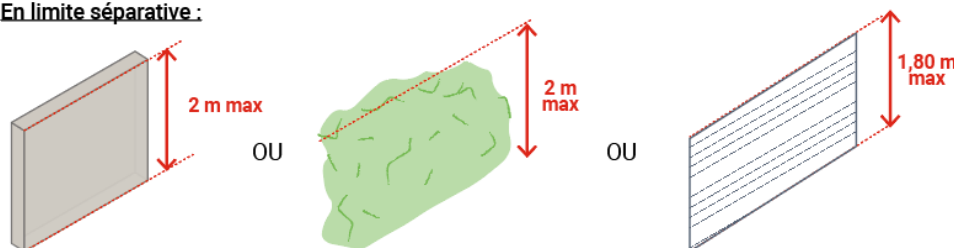
Concernant les clôtures implantées en limites séparatives, elles devront être constituées :

- Soit en maçonnerie, sous réserve d'être complètement enduit sauf réalisation en pierre, sans que la hauteur ne puisse dépasser 2 mètres y compris la couvertine ;
- Soit de végétaux, les haies ne devront pas excéder 2 mètres.
- Soit d'un grillage sans pouvoir excéder 2 mètres.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les clôtures en mur devront obligatoirement être surmontées de couvertines.

• **En limite séparative :**



Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et la construction principale. Les piliers des portails ne devront pas dépasser les 1,90 mètre.

Les clôtures constituées de pierres plantées identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront être préservées.

Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

Les portails devront conserver une couleur et un aspect cohérents avec l'architecture locale et environnante.

Exceptions :

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6.2 - Espaces libres et plantations

Le permis de construire ou d'aménager, ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent être subordonnées au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les plantations ponctuelles devront également privilégier des essences locales ; non envahissantes ; s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Pour toutes nouvelles constructions, réhabilitation et extension, les espaces végétalisés doivent couvrir un minimum de 30% de l'unité foncière. Ces derniers doivent être réalisés majoritairement (+ de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements.

Les opérations d'aménagement et de constructions doivent veiller à limiter l'imperméabilisation des sols. Pour cela :

- Les espaces de stationnement doivent, le plus souvent possible, être perméables (surfaces en herbes sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...)
- L'imperméabilisation doit être compensée (stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).

Les écoulements naturels de l'eau doivent être préservés (noues, talwegs, fossés).

L'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie doivent être recherchées. Une gestion aérienne devra notamment être privilégiée (« gestion intégrée »).

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations admises dans la zone.

L'unité foncière ne devra pas offrir une surface imperméabilisée (*se reporter au lexique annexé au présent règlement*) supérieure à 50%.

Concernant les espaces verts protégés au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés, des alignements/haies ou à des éléments ponctuels.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

ARTICLE UH7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1 - Rappel

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

7.2 – Principe général

Il est exigé :

- 2 places par logement.

Principe concernant les aménagements, extensions ou surélévations de bâtiments existants : Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies ci-dessus.

7.3 – Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Le parc de stationnement des bâtiments neufs devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UH8 – ACCES ET VOIRIES

8.1 – Accès

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (commune ou département).

Les occupations et utilisation du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les véhicules de services.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement avec une largeur minimale d'ouverture à l'alignement de 9 mètres ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public. Toutefois, pour des raisons de configuration du terrain ou d'urbanisme, il pourra être implanté avec un recul inférieur à 5 mètres en recherchant la longueur maximum et/ou être aménagé de sorte à permettre l'arrêt d'un véhicule (l'espace minimum nécessaire est un rectangle de 2,5 mètres par 5 mètres).

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation serait interdit. Une construction peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 – Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent opérer un demi-tour.

ARTICLE UH9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les compteurs doivent être placés en limite du domaine public et du domaine privé.

9.2 – Assainissement

9.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration dès lors qu'elle est située au sein du zonage d'assainissement collectif. La création d'un nouveau branchement sera possible après validation des services techniques.

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics est subordonné à autorisation du gestionnaire (convention de raccordement) qui fixera au cas par cas les modalités d'acceptation des eaux usées autres que domestiques.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Les eaux de recyclage du filtre des piscines privées seront évacuées dans le système de traitement des eaux usées de l'habitation ; les eaux de vidange seront utilisées à des fins d'arrosage et ne devront pas s'écouler :

- Ni sur la chaussée ;
- Ni dans les propriétés voisines ;
- Ni dans les fossés et ruisseaux.

9.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées (rejet dans un collecteur ou fossé, bassin de rétention...).

En parallèle à tout projet d'extension, les bâtiments existants dont les eaux pluviales ne sont pas séparées des eaux usées et se déversent dans le réseau public d'assainissement devront procéder à la séparation des eaux de pluie au bénéfice d'un traitement à l'échelle de la parcelle.

L'impossibilité technique du traitement des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dûment démontrée sera étudiée par le service compétent. En l'absence de dérogation, aucun rejet supplémentaire d'eau pluviale dans le réseau public n'est autorisé.

9.3 - Electricité, téléphone et réseaux divers

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique. Pour faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés.

9.4 - Collecte des déchets

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité des déplacements et respecter les dispositions de l'article 5 relatif aux équipements et locaux techniques.

Cette disposition ne s'applique pas aux systèmes individuels de compostage des déchets verts.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

Caractère de la zone

La zone **Ui** correspond au secteur qui accueille actuellement les bâtiments de la Régie des Eaux des Balcons du Dauphiné. Ce secteur est amené à muter à moyen-long termes à la suite de la délocalisation de la Régie des Eaux. Cette zone sera alors destinée à maintenir une activité économique et artisanale sur la commune tout en veillant à la compatibilité des activités autorisées avec le tissu résidentiel alentour ainsi qu'avec les périmètres de protection du captage d'eau potable de Pré Bonnet.

La zone Ui est concernée par :

- *Un aléa retrait-gonflement des argiles faible ;*
- Un périmètre de Zone de Présomption de Prescriptions Archéologiques (ces zones sont à cet effet présumées faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive en cas de travaux d'aménagement de moins de trois hectares).
- Des prescriptions applicables aux périmètres de protections du captage en eau potable de Pré Bonnet.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ui1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules
- Les carrières.

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les habitations ;
- La restauration ;
- Le commerce de gros ;
- L'artisanat et le commerce de détail ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les hôtels et autres hébergements touristiques ;
- Les cinémas ;
- Les équipements d'intérêt collectif et service public à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2 ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- La cuisine dédiée à la vente en ligne.

Sont également interdits : l'implantation de pylônes d'une hauteur supérieure à 12 mètres et d'antennes d'une hauteur supérieure à 4 mètres.

ARTICLE Ui2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés sous conditions :

- Le stockage et le dépôt de matériaux de plein air, aux conditions suivantes :
 - o Qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice d'une activité admise dans la zone ;
 - o Qu'ils soient localisés et aménagés de façon à ne pas être visibles depuis des voies publiques
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité
- Les constructions à destination « d'industrie » et/ou « d'entrepôt » sous réserve qu'elles n'entraînent pas une gêne pour le tissu résidentiel alentour et qu'elles soient compatibles avec la réglementation de protection de captage de l'eau potable de Pré Bonnet.
- Les constructions à destination de « bureaux » sous réserve qu'elles soient liées à une activité principale.

Dans le périmètre de protection rapprochée 2 du captage du Pré Bonnet :

- Les remblaiements sont autorisés à condition de respecter le rapport géologique du 4 juin 2021 ;
- Les constructions de toute nature doivent être munies des dispositifs de collecte, de stockage et d'épuration conformes aux réglementations en vigueur.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone UI

Destinations	Sous-destinations	Ui
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	X

collectif et services publics	publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salle d'art et de spectacle	X
	Equipements sportifs	X
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	V*
	Entrepôt	V*
	Bureau	V*
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

V : destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

V* : destinations et sous-destinations autorisées sous conditions (cf. article 2)

X : destinations et sous-destinations interdites (cf. article 1)

ARTICLE Ui3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

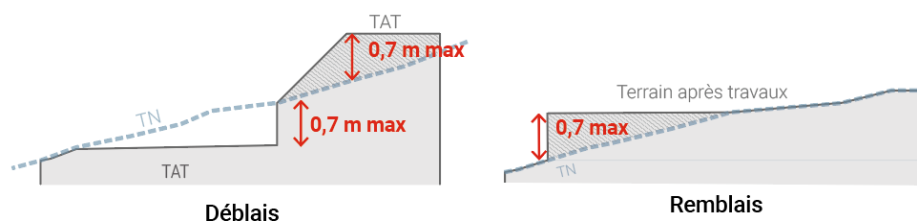
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE Ui4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Volumétrie des constructions

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente (c'est-à-dire inférieure à 10%).

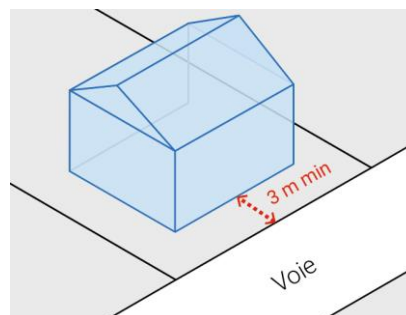


4.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

4.2.1. Principe général

Les constructions doivent être édifiées :

- En respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.



En bordure de la RD n°52 : les nouvelles constructions ou extensions des constructions existantes devront respecter le recul existant.

4.2.1. Exceptions

Une implantation différente peut être autorisée :

- Afin de tenir compte de l'implantation dominante des constructions contigües et de respecter les caractéristiques morphologiques et architecturales environnantes ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et notamment pour les lignes de transport électrique HTB faisant l'objet de report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

4.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.3.1. Principe général

Le calcul doit être déterminé par rapport au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels (toitures, balcons, saillies, encorbellements) à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,50 mètre.

Sur les limites avec la zone Agricole (A) : les constructions et installations doivent être implantées à 5 mètres minimum.

Cette bande de 5 mètres de large doit permettre d'assurer une transition douce avec l'espaces agricole ou naturel. Un aménagement paysager devra être réalisé via des plantations d'essences diversifiées et locales. L'aménagement devra assurer un effet de transition par la diversité d'essences et la hauteur des plantations.

Au sein de la zone Ui et en limite des autres zones U :

Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction ($h/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres par rapport à cette même limite.

4.3.2. Exceptions

Une implantation différente est autorisée :

- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantée différemment de la règle générale sans aggravation du retrait existant ;

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou services collectifs, à condition que cela ne pose pas de problème de sécurité et ne porte pas atteinte à l'aspect général de l'opération.
- Pour les lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report sur les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.
- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie initiale du bâti environnant ;
- Pour des motifs de sécurité routière reconnus.

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

Une distance minimale pourra être imposée par les services compétents en fonction de la réglementation liée aux établissements classés (ICPE), ou pour répondre à des motifs de sécurité reconnus, ou pour assurer l'intégration paysagère.

4.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder **60% de la superficie du terrain**.

4.5 - Hauteur maximale des constructions

4.5.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre l'égout de la construction et le niveau du sol avant travaux. Un plan en coupe(s) pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.

4.5.2. Principe général

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à **9 mètres**. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

Concernant les extensions des bâtiments existants : ces dernières pourront être surélevées sans dépasser la hauteur maximale autorisée (9 mètres). Les constructions existantes présentant une hauteur supérieure à la règle principale pourront faire l'objet d'extensions – ces dernières ne devront pas présenter une hauteur supérieure au bâti existant.

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

4.5.3. Exceptions

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- En cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre sans aggraver l'état existant ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Sous réserves des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) ou autres réglementations :

Hauteur et isolation : en application de l'article R152-7 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Hauteur et exemplarité environnementale : en application des articles L 151-28 et L152-5-2 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique (se reporter à la définition mentionnée dans le lexique du présent règlement) ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables peuvent obtenir une dérogation à la règle de hauteur :

- Dans la limite de 25 centimètres par niveau (étage) et de 2,5 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone ;
- Sans ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode constructif.

Et sous réserve que :

- La mise en œuvre soit adaptée au mode constructif et respecte les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment et la bonne intégration avec le bâti environnant ;
- Le dossier de permis de construire comprenne une note justificative pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée.

ARTICLE Ui5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 – Aspect extérieur des constructions

5.1.1. Rappel

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée ;
- aux constructions utilisant des techniques bioclimatiques.

5.1.2. Forme architecturale et usages

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Des formes simples, adaptées aux usages seront recherchées.

La cohérence architecturale sera recherchée selon les différents usages mais pas forcément l'unité. Par exemple, si le bâtiment comporte plusieurs usages très différents, cette variété peut se traduire dans

l'expression et la volumétrie architecturales participant directement de l'écriture et de la diversité du volume construit.

La compacité de l'ensemble sera recherchée et permettra de limiter le linéaire de façade.



Les parties en façade à mettre en valeur pourront ressortir des volumes importants. Cette disposition permettra de favoriser l'accroche visuelle en mettant au second plan le bâtiment imposant.

On pourra également atténuer les masses disproportionnées par des aménagements paysagers venant rompre les volumes.

Les constructions devront s'implanter dans un objectif d'optimisation du foncier, de manière à permettre des extensions futures ou des constructions supplémentaires à venir.

5.1.3. Façades

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment... ou aspect similaire) est interdit.

La façade est l'un des éléments qui « donne à voir » l'entreprise ; elle doit être soignée et sobre tout en affirmant une qualité d'écriture et assurer un rythme sur les espaces publics. Toutes les façades seront traitées avec soin.

Les couleurs seront en nombre limité et privilégieront des tons neutres, afin de limiter l'impact du projet global dans son environnement. Ainsi, le blanc est interdit.

Dans un même ensemble de bâtiments, les matériaux et les couleurs pourront varier d'une construction à l'autre dès lors qu'ils s'appuieront sur un projet architectural et paysager d'ensemble.

Les matériaux à aspect réfléchissant sont interdits.

Les matériaux seront choisis en fonction de leur qualité de surface, leur durabilité et leur pérennité. Ils seront en nombre limité pour donner cohérence au bâtiment.

Les annexes devront être traitées de la même manière que le bâtiment principal.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires) est interdit en façade.

Les stores, lambrequins et fermetures doivent être harmonisés.

Les bâtiments-enseignes, le plaquage de façade, les éléments rapportés de « décor » ou les enseignes en toiture sont interdites.

5.1.4. Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

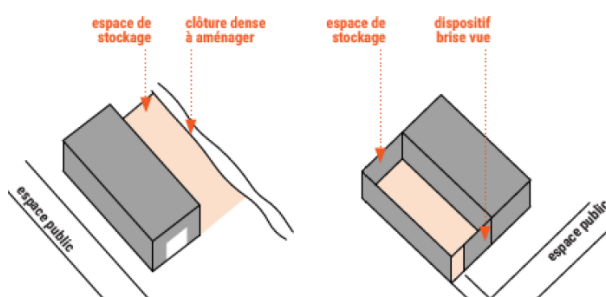
Elles doivent être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat. Elles seront réalisées avec des matériaux de couleur mat ou sombre afin d'éviter la création de masses réfléchissantes et claires.

En cas de toitures plates ; une planéité de la toiture ou une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux pluie sera exigée.

Les toitures végétalisées seront privilégiées afin d'améliorer la régulation thermique, la gestion des eaux de pluie et une intégration qualitative au paysage. Les toitures pourront intégrer des panneaux solaires ou des accumulateurs solaires dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables. Cette implantation devra être soignée.

5.1.5. Stockage

Le stockage de marchandises et matériaux devra être effectué de préférence à l'intérieur des constructions. A défaut, cet entreposage devra être masqué à la vue des usagers d'une voie publique ou privée par tout moyen adéquat et en cohérence avec le site (par exemple au moyen d'une haie ou d'un écran végétal approprié, de la mise en place d'une couverture adaptée, etc.).



Source : CAUE 13

5.1.6. Enseigne et éclairage

L'éclairage mis en place veillera à ne pas produire de pollution lumineuse.

5.1.7. Éléments techniques

Dans un souci d'homogénéité, le « module » existant en entrée de zone devra être utilisée pour permettre d'intégrer les boîtes aux lettres et enseignes des futures entreprises.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

Le stockage de marchandises et matériaux devra être effectué de préférence à l'intérieur des constructions. A défaut, cet entreposage devra être masqué à la vue des usagers d'une voie publique ou privée par tout moyen adéquat et en cohérence avec le site (par exemple au moyen d'une haie ou d'un écran végétal approprié, de la mise en place d'une couverture adaptée, etc.).

5.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont privilégiés. L'implantation et l'orientation des bâtiments prendront en compte l'ensoleillement et les couloirs venteux. Les volumes bâtis seront compacts et simples afin de limiter les déperditions énergétiques.

Les ombres portées entre les bâtiments devront être limitées.

Pour les bâtiments, une conception durable sera recherchée : économie de la ressource énergétique, optimisation des structures, pérennité des matériaux et de leur mise en œuvre, adaptation à l'environnement, flexibilité en vue d'éventuels changements de destination et des évolutions de procédés.

Les bâtiments seront conçus avec des caractéristiques bioclimatiques, en privilégiant la captation solaire en hiver et en s'en protégeant l'été.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être uniquement autorisées en toiture sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment :

- Les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande.

- Le fractionnement (effet « post-it ») est proscrit.

- Les panneaux et leur structure d'encadrement doivent être mats (non brillants).

- Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex : câbles, tuyaux...) doivent être intégrés ou masqués.

Concernant les panneaux solaires au sol, ils devront être implantés de manière à limiter leur visibilité depuis la voie publique.

L'isolation par l'intérieur avec une attention particulière aux ponts thermiques sera privilégiée à l'isolation par l'extérieur. Cette dernière est interdite dès lors qu'elle masque le caractère patrimonial des façades, créé un décrochage de façade sur les alignements existants ou dépasse sur le domaine public.

Rappel réglementaire : sauf exceptions définies par la loi, les nouveaux bâtiments et extension de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiées à une activité commerciale, industrielle, artisanale ou au stationnement public couvert et les bâtiments de bureaux de plus de 1000 m² doivent végétaliser ou solariser à 30 % minimum de la surface de leur toiture.

ARTICLE Ui6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 – Clôtures

Concernant les clôtures implantées à l'alignement ou donnant sur la rue et les espaces publics, elles devront être constituées :

- Soit d'un muret d'1 mètre de hauteur pouvant être surmontée d'un dispositif simple à claire-voie en bois, en grillage ou en grille, sans que la clôture n'excède une hauteur totale de 1,80 mètre ;
- Soit en maçonnerie, sous réserve d'être complètement enduit sauf réalisation en pierre, sans que la hauteur ne puisse dépasser 1,80 mètre y compris la couverture ;
- Soit de végétaux. Les haies ne devront pas excéder 1,80 mètre.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Concernant les clôtures implantées en limites séparatives, elles devront être constituées :

- Soit en maçonnerie, sous réserve d'être complètement enduit sauf réalisation en pierre, sans que la hauteur ne puisse dépasser 2 mètres y compris la couverture ;
- Soit de végétaux. Les haies ne devront pas excéder 2 mètres ;
- Soit d'un grillage sans pouvoir excéder 2 mètres.

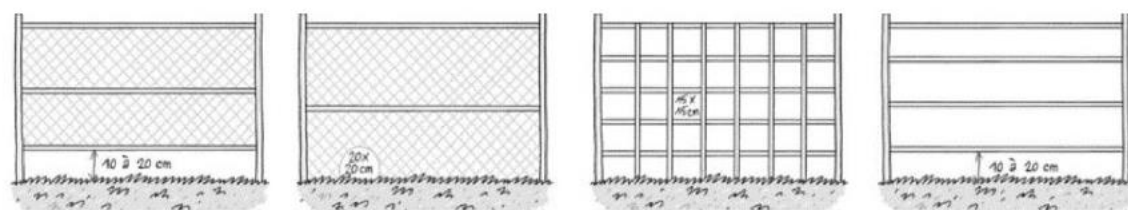
La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme

envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les clôtures en mur devront obligatoirement être surmontées de couvertines.

Concernant les clôtures positionnées en limite de zones agricoles et/ou naturelles : Elles seront de préférence remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager. Lorsqu'elles existent, les clôtures seront constituées de la manière suivante :

- D'un grillage en treillis de couleur vert ; gris ou brun foncé permettant le passage de la petite faune, doublé d'une haie vive composée d'espèces d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*).



Source : © Bruxelles Environnement

Exemple de clôtures permettant la circulation de la petite faune

Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

Le dispositif à claire-voie prendra place à l'intérieur de la parcelle, de sorte qu'il ne soit pas visible une fois la haie poussée.

6.2 – Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables.

Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère des espaces de stationnement (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...), afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Les surfaces imperméabilisées seront limitées aux stricts besoins de l'activité.

Les plantations devront privilégier des essences locales ; non envahissantes ; s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les espaces végétalisés doivent couvrir un minimum de 20% de l'unité foncière.

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations admises dans la zone.

L'unité foncière ne devra pas offrir une surface imperméabilisée (*se reporter au lexique annexé au présent règlement*) supérieure à 80%.

Concernant les espaces verts protégés au plan de zonage : Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés, des alignements/haies ou à des éléments ponctuels.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

ARTICLE Ui7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1 – Rappel

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

7.2 – Principe général

Les aires de stationnement devront être adaptés aux besoins du projet et permettre de couvrir les besoins de livraisons et de services ainsi que les besoins du personnel et des éventuels visiteurs.

Les constructions devront être accompagnées de locaux ou espaces sécurisés dédiés au stationnement des cycles. Ces locaux pour les cycles devront être accessibles de plain-pied.

7.3 – Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Le parc de stationnement des bâtiments neufs devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE Ui8 – ACCES ET VOIRIES

8.1 – Accès

Aucun nouvel accès sur la RD52 ne sera autorisé. Les futures constructions seront desservies depuis l'accès existant de la zone.

8.2 – Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie notamment.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. S'il n'existe pas d'autres possibilités, un dispositif de retournement devra être réalisé en conformité avec les usages de l'impasse.

ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les compteurs doivent être placés en limite du domaine public et du domaine privé.

9.2 – Assainissement

9.2.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration dès lors qu'elle est située au sein du zonage d'assainissement collectif. La création d'un nouveau branchement sera possible après validation des services techniques.

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics est subordonné à autorisation du gestionnaire (convention de raccordement) qui fixera au cas par cas les modalités d'acceptation des eaux usées autres que domestiques.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

9.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement ne devra pas faire obstacles à l'écoulement des eaux.

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées (rejet dans un collecteur ou fossé, bassin de rétention...).

En parallèle à tout projet d'extension, les bâtiments existants dont les eaux pluviales ne sont pas séparées des eaux usées et se déversent dans le réseau public d'assainissement devront procéder à la séparation des eaux de pluie au bénéfice d'un traitement à l'échelle de la parcelle.

L'impossibilité technique du traitement des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dûment démontrée sera étudiée par le service compétent. En l'absence de dérogation, aucun rejet supplémentaire d'eau pluviale dans le réseau public n'est autorisé.

9.3 – Défense incendie

Les établissements industriels devront faire l'objet d'une défense incendie réglementaire.

Si une telle alimentation n'est pas possible, l'autorisation de construire sera subordonnée si nécessaire à la création d'une réserve d'eau incendie ou autre aménagement de lutte contre les incendies de capacité proportionnée à l'importance et à la destination de l'établissement.

9.4 – Electricité, téléphone et réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la mise en valeur du paysage.

L'éclairage devra être utile, technique et esthétique. Il devra avant tout être dédié aux déplacements nocturnes. Un équilibre entre éclairage public et éclairage privé devra être trouvé afin d'éviter le suréclairage.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

Caractère de la zone

La zone **UL** correspond aux secteurs à vocation d'intérêt collectif et service public et notamment aux secteurs de la mairie et de l'école ainsi qu'au secteur de la salle des Champs.

La zone **UL** est concernée par :

- Un aléa retrait-gonflement des argiles faible ;
- Un périmètre de Présomption de Prescriptions Archéologiques (ces zones sont à cet effet présumée faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive en cas de travaux d'aménagement de moins de trois hectares) ;
- Des secteurs exposés à des risques couverts par la carte des aléas (se reporter à la carte annexée au règlement graphique)

Les prescriptions applicables aux projets nouveaux situés en zone de risque sont développées au Chapitre 2 du présent règlement : « *Règlement de la carte des aléas* ».

- Des prescriptions applicables aux périmètres de protection du captage en eau potable de Pré Bonnet

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules
- Les carrières.

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les habitations ;
- Les commerces et activités de services
- Les lieux de culte ;
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Sont également interdits : l'implantation de pylônes d'une hauteur supérieure à 12 mètres et d'antennes d'une hauteur supérieure à 4 mètres.

ARTICLE UL2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique et sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites, les constructions et aménagements à vocation d'intérêt collectif et services publics mentionnés dans le tableau récapitulatif ci-dessous.

Dans le périmètre de protection rapprochée 2 du captage du Pré Bonnet :

- Les remblaiements sont autorisés à condition de respecter le rapport géologique du 4 juin 2021 ;
- Les constructions de toute nature doivent être munies des dispositifs de collecte, de stockage et d'épuration conformes aux réglementations en vigueur.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone UL

Destinations	Sous-destinations	UL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salle d'art et de spectacle	V
	Equipements sportifs	V
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

V : destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

v* : destinations et sous-destinations autorisées sous conditions (cf. article 2)

x : destinations et sous-destinations interdites (cf. article 1)

ARTICLE UL3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

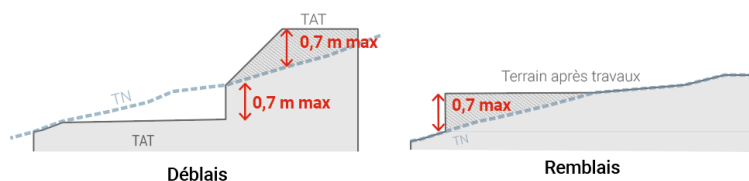
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE UL4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Volumétrie des constructions

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente (c'est-à-dire inférieure à 10%).



4.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Non réglementé.

4.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

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

Un recul de 4 mètres pourra être imposé dans certains cas pour des raisons de salubrité, ensoleillement et/ou sécurité.

4.4 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.5 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UL5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 – Aspect extérieur des constructions

5.1.1. Rappel

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée ;
- aux constructions utilisant des techniques bioclimatiques.

5.1.2. Forme architecturale et usages

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâtiment environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions, d'un type affirmé étranger à la région, sont interdites.

Les constructions devront s'implanter dans un objectif d'optimisation du foncier, de manière à permettre des extensions futures ou des constructions supplémentaires à venir.

5.1.3. Façades

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité à partir des tons de matériaux traditionnels de pierre et pisé c'est-à-dire des beiges, sables, gris-beiges et ocres.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires) est interdit en façade.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit est interdit sur les bâtiments et les clôtures.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

5.1.4. Toitures

Non réglementé.

5.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont privilégiés. L'implantation et l'orientation des bâtiments prendront en compte l'ensoleillement et les couloirs venteux. Les volumes bâtis seront compacts et simples afin de limiter les déperditions énergétiques.

Les ombres portées entre les bâtiments devront être limitées.

Pour les bâtiments, une conception durable sera recherchée : économie de la ressource énergétique, optimisation des structures, pérennité des matériaux et de leur mise en œuvre, adaptation à l'environnement, flexibilité en vue d'éventuels changements de destination et des évolutions de procédés.

Les bâtiments seront conçus avec des caractéristiques bioclimatiques, en privilégiant la captation solaire en hiver et en s'en protégeant l'été.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être uniquement autorisées en toiture sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment :

- Les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande.
- Le fractionnement (effet « post-it ») est proscrit.
- Les panneaux et leur structure d'encadrement doivent être mats (non brillants).
- Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex : câbles, tuyaux...) doivent être intégrés ou masqués.

ARTICLE UL6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 – Clôtures

Concernant les clôtures implantées à l'alignement ou donnant sur la rue et les espaces publics, elles devront être constituées :

- Soit d'un muret d'1 mètre de hauteur pouvant être surmontée d'un dispositif simple à claire-voie en bois, en grillage ou en grille, sans que la clôture n'excède une hauteur totale de 1,80 mètre ;
- Soit en maçonnerie, sous réserve d'être complètement enduit sauf réalisation en pierre, sans que la hauteur ne puisse dépasser 1,80 mètre y compris la couverture ;
- Soit de végétaux. Les haies ne devront pas excéder 1,80 mètre.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Concernant les clôtures implantées en limites séparatives, elles devront être constituées :

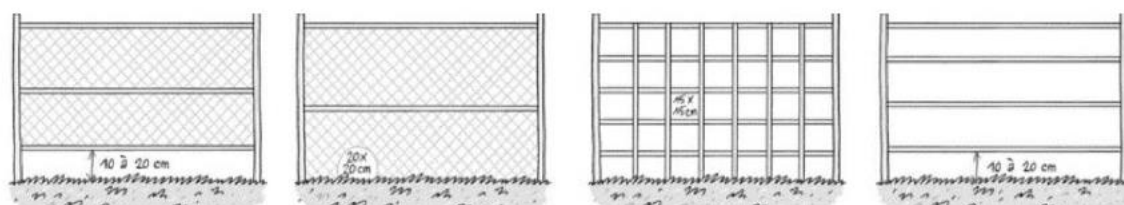
- Soit en maçonnerie, sous réserve d'être complètement enduit sauf réalisation en pierre, sans que la hauteur ne puisse dépasser 2 mètres y compris la couverture ;
- Soit de végétaux. Les haies ne devront pas excéder 2 mètres ;
- Soit d'un grillage sans pouvoir excéder 2 mètres.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les clôtures en mur devront obligatoirement être surmontées de couvertines.

Concernant les clôtures positionnées en limite de zones agricoles et/ou naturelles : Elles seront de préférence remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager. Lorsqu'elles existent, les clôtures seront constituées de la manière suivante :

- d'un grillage en treillis de couleur vert ; gris ou brun foncé permettant le passage de la petite faune, doublé d'une haie vive composée d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*).



Source : © Bruxelles Environnement

Exemple de clôtures permettant la circulation de la petite faune

Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

Le dispositif à claire-voie prendra place à l'intérieur de la parcelle, de sorte qu'il ne soit pas visible une fois la haie poussée.

6.2 – Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables.

Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère des espaces de stationnement (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...), afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Les surfaces imperméabilisées seront limitées aux stricts besoins de l'activité.

Les plantations devront privilégier des essences locales ; non envahissantes ; s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les espaces végétalisés doivent couvrir un minimum de 20% de l'unité foncière.

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations admises dans la zone.

L'unité foncière ne devra pas offrir une surface imperméabilisée (se reporter au lexique annexé au présent règlement) supérieure à 70%.

Concernant les espaces verts protégés au plan de zonage : Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés, des alignements/haies ou à des éléments ponctuels.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

ARTICLE UL7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1 – Rappel

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

7.2 – Principe général

Les aires de stationnement devront être adaptés aux besoins du projet.

Les constructions devront être accompagnées de locaux ou espaces sécurisés dédiés au stationnement des cycles. Ces locaux pour les cycles devront être accessibles de plain-pied.

SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UL8 – ACCES ET VOIRIES

8.1 – Accès

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (commune ou département).

Les occupations et utilisation du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les véhicules de services.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement avec une largeur minimale d'ouverture à l'alignement de 9 mètres ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public. Toutefois, pour des raisons de configuration du terrain ou d'urbanisme, il pourra être implanté avec un recul inférieur à 5 mètres en recherchant la longueur maximum et/ou être aménagé de sorte à permettre l'arrêt d'un véhicule (l'espace minimum nécessaire est un rectangle de 2,5 mètres par 5 mètres).

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation serait interdit. Une construction peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 – Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent opérer un demi-tour.

ARTICLE UL9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les compteurs doivent être placés en limite du domaine public et du domaine privé.

9.2 – Assainissement

9.2.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration dès lors qu'elle est située au sein du zonage d'assainissement collectif. La création d'un nouveau branchement sera possible après validation des services techniques.

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics est subordonné à autorisation du gestionnaire (convention de raccordement) qui fixera au cas par cas les modalités d'acceptation des eaux usées autres que domestiques.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

9.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement ne devra pas faire obstacles à l'écoulement des eaux.

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées (rejet dans un collecteur ou fossé, bassin de rétention...).

L'impossibilité technique du traitement des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dûment démontrée sera étudiée par le service compétent. En l'absence de dérogation, aucun rejet supplémentaire d'eau pluviale dans le réseau public n'est autorisé.

9.3 – Electricité, téléphone et réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la mise en valeur du paysage.

L'éclairage devra être utile, technique et esthétique. Il devra avant tout être dédié aux déplacements nocturnes.

4DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES A URBANISER (AU)**

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU correspond au secteur d'urbanisation future à vocation principale d'habitat localisé au sud du centre-bourg et correspondant au secteur « Les Romains ».

Ce secteur est directement constructible sous réserve de respecter les principes définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le présent règlement.

Le règlement graphique (zonage) distingue :

- Un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Une servitude de mixité sociale

La zone 1AU est concernée par :

- Un aléa retrait-gonflement des argiles faible ;
- Un secteur exposé au risque de ravinement et de ruissellements sur versant (V3).

Les prescriptions applicables aux projets nouveaux situés en zone de risque sont développées au Chapitre 2 du présent règlement : « *Règlement de la carte des aléas* ».

- Des prescriptions applicables au périmètre de protection du captage en eau potable de Pré Bonnet

A noter également la présence d'une canalisation d'eaux usées en limite Ouest du site entraînant une servitude de tréfond.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillements ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules
- Les carrières.

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les commerces et activités de services
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Sont également interdits : L'implantation de pylônes d'une hauteur supérieure à 12 mètres et d'antennes d'une hauteur supérieure à 4 mètres.

ARTICLE 1AU2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés, sous réserve d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et sous réserve des conditions suivantes :

- Les habitations
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone 1AU

Destinations	Sous-destinations	1AU
Exploitation agricole et Forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salle d'art et de spectacle	X
	Equipements sportifs	X
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

V : destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

v* : destinations et sous-destinations autorisées sous conditions (cf. article 2)

x : destinations et sous-destinations interdites (cf. article 1)

ARTICLE 1AU3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En compatibilité avec l'OAP établie sur le secteur « Les Romains », 40% minimum du programme de logements réalisés sera consacré à des logements locatifs sociaux.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Volumétrie des constructions

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente (c'est-à-dire inférieure à 10%).

4.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

4.2.1. Principe général

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer
- Soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Par ailleurs, les constructions doivent être édifiées en respectant :

- Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD n°52
- Un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement avec le chemin des Romains

4.2.2. Exceptions

Une implantation différente peut être autorisée :

- Afin de tenir compte de l'implantation dominante des constructions contigües et de respecter les caractéristiques morphologiques et architecturales environnantes ;
- Pour les piscines : ces dernières doivent être implantées en respectant un recul de 2 mètres minimum mesurés à partir du bassin ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et notamment pour les lignes de

transport électrique HTB faisant l'objet de report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

4.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

4.2.1. Principe général

Le calcul doit être déterminé par rapport au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels (toitures, balcons, saillies, encorbellements) à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,50 mètre.

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

En cas de non-implantation sur des limites séparatives, un recul minimum de 3 mètres devra être respecté.

Les annexes peuvent s'implanter en limites séparatives sous réserve que leur hauteur soit limitée à 2,80 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 3,50 mètres au faîtage et que le linéaire implanté en limite n'excède pas 6 mètres de long.

4.2.2. Exceptions

Une implantation différente est autorisée :

- Pour les piscines : ces dernières doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2 mètres mesurés par rapport au nu intérieur ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et notamment pour les lignes de transport électrique HTB faisant l'objet de report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.
- Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâtiment existant sous réserve :
 - o D'une demande de dérogation dûment justifiée ;
 - o D'un acte authentique établi avec le propriétaire concerné par le débord.

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

Non réglementé.

4.4 – Emprise au sol

L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

4.5 – Hauteur maximale des constructions

4.5.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre l'égout de la construction et le niveau du sol avant travaux. Un plan en coupe(s) pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.

4.5.2. Principe général

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres (R+2). Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3,50 mètres.

4.5.3 Exceptions

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Sous réserves des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) ou autres réglementations :

Hauteur et exemplarité environnementale : en application des articles L 151-28 et L152-5-2 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique (*se reporter à la définition mentionnée dans le lexique du présent règlement*) ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables peuvent obtenir une dérogation à la règle de hauteur :

- Dans la limite de 25 centimètres par niveau (étage) et de 2,5 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone ;
- Sans ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode constructif.

Et sous réserve que :

- La mise en œuvre soit adaptée au mode constructif et respecte les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment et la bonne intégration avec le bâti environnant ;
- Le dossier de permis de construire comprenne une note justificative pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée.

ARTICLE 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1 – Aspect extérieur des constructions

5.1.1. Rappel

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (*article R 111-27 du Code de l'urbanisme*).

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions utilisant des techniques bioclimatiques.

5.1.2. Formes architecturales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions, d'un type affirmé étranger à la région, sont interdites.

5.1.3. Façades

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité à partir des tons de matériaux traditionnels de pierre et pisé c'est-à-dire des beiges, sables, gris-beiges et ocres.

L'emploi du bois en parement ou en élément de construction visible de l'extérieur pourra être autorisé si l'intégration au site et au paysage environnant est justifiée.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires) est interdit en façade.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit est interdit sur les bâtiments et les clôtures.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

5.1.4. Toitures

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 40 et 120%.

Dans le cas de bâtiment nettement rectangulaire avec une toiture à deux pans simples, le faîtage principal du bâtiment sera obligatoirement dans le sens de la grande dimension.

Les toitures à un seul pan, à deux pans inversés, ou toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Les débords de toitures devront être au minimum de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m² d'emprise au sol.

Pour les annexes, les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles sont implantées sur limite séparative et peuvent avoir des pentes et débords différents de ceux imposés précédemment.

5.1.5. Couverture des toitures

Les toitures en tuiles seront obligatoirement de teinte rouge ou rouge vieillie, d'aspect « terre cuite naturelle », et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse. En cas d'extension, l'usage de zinc joint debout est autorisée (on parle ici de matière et non de teinte).

Les précédentes dispositions (pente et couverture) ne s'appliquent pas aux vérandas/pergolas ainsi qu'aux annexes et abris de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol. Pour ces constructions, une couverture différente de la règle principale est autorisée. L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines.

5.1.6. Coffrets/blocs réseaux / éléments techniques

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques et devront être masqués par un dispositif architectural.

Lorsque cela est possible, les blocs de pompe à chaleur seront positionnés à l'intérieur du bâtiment avec une sortie par une baie existante. Sinon, ils devront être peu visibles à partir des rues, voies et impasses et devront être masqués par un dispositif architectural. Ils ne devront pas dépasser en saillie de la façade.

Le stockage des déchets ménagers ou toute autre aire de stockage doit être organisé :

- Soit dans des locaux fermés,
- Soit sur des aires spécialisées aménagées :
 - soit des parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,60 mètre,
 - soit des écrans végétaux, hauteur minimale lors de la plantation, 1,50 mètre,
 - soit une combinaison des deux.

5.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être uniquement autorisées en toiture (en surimposition de la toiture) sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande.

Le fractionnement (effet « post-it ») est proscrit.

Les panneaux et leur structure d'encadrement doivent être mats (non brillants).

Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex : câbles, tuyaux...) doivent être intégrés ou masqués.

En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit. Les panneaux rehaussés sur châssis incliné ou « béquille » sont interdits.

Concernant les panneaux solaires au sol, les dispositifs sous forme d'ombrières doivent être privilégiés et dissimulés autant que possible afin de limiter leur visibilité depuis la voie publique.

ARTICLE 1AU6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

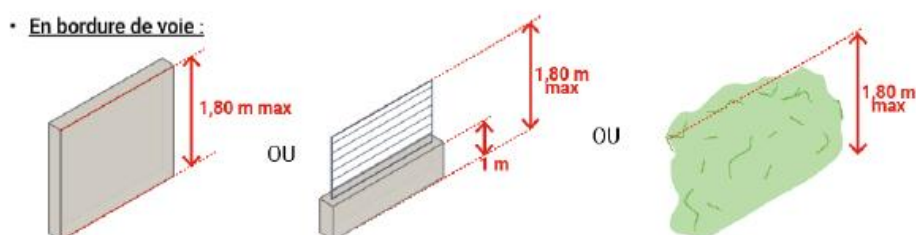
6.1 – Clôtures et portails

Concernant les clôtures implantées à l'alignement ou donnant sur la rue et les espaces publics, elles devront être constituées :

- Soit d'un muret d'1 mètre de hauteur pouvant être surmontée d'un dispositif simple à claire-voie en bois, en grillage ou en grille, sans que la clôture n'excède une hauteur totale de 1,80 mètre ;

- Soit en maçonnerie, sous réserve d'être complètement enduit sauf réalisation en pierre, sans que la hauteur ne puisse dépasser 1,80 mètre y compris la couvertine ;
- Soit de végétaux. Les haies ne devront pas excéder 1,80 mètre.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdit. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

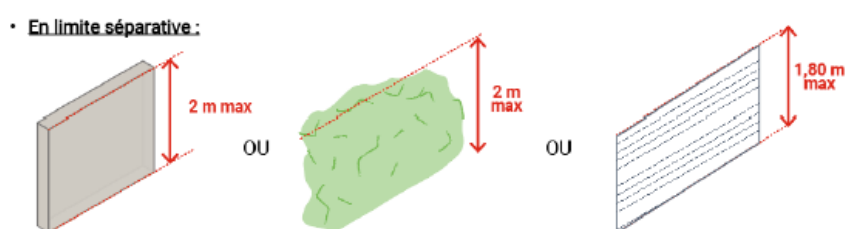


Concernant les clôtures implantées en limites séparatives, elles devront être constituées :

- Soit en maçonnerie, sous réserve d'être complètement enduit sauf réalisation en pierre, sans que la hauteur ne puisse dépasser 2 mètres y compris la couvertine ;
- Soit de végétaux. Les haies ne devront pas excéder 2 mètres.
- Soit d'un grillage sans pouvoir excéder 2 mètres.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les clôtures en mur devront obligatoirement être surmontées de couvertines.



Concernant les clôtures positionnées en limite de zones agricoles et/ou naturelles : Elles seront de préférence remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager. Lorsqu'elles existent, les clôtures seront constituées de la manière suivante :

- D'un grillage en treillis de couleur vert ; gris ou brun foncé permettant le passage de la petite faune, doublé d'une haie vive composée d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*).

Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

Le dispositif à claire-voie prendra place à l'intérieur de la parcelle, de sorte qu'il ne soit pas visible une fois la haie poussée.

En compatibilité avec l'OAP « Les Romains », il est exigé l'aménagement d'une zone tampon végétale sur les limites Ouest ; Est et Sud.

Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et la construction principale. Les piliers des portails ne devront pas dépasser les 1,90 mètre.

Les clôtures constituées de pierres plantées devront être préservées.

Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

Les portails devront conserver une couleur et un aspect cohérents avec l'architecture locale et environnante.

Exceptions :

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6.2 - Espaces libres et plantations

Le permis de construire ou d'aménager, ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent être subordonnées au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les plantations ponctuelles devront également privilégier des essences locales ; non envahissantes ; s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

L'aménagement des espaces libres doit être intégré à la conception globale du projet, en tant qu'élément porteur de qualité paysagère, de bonne insertion dans le contexte urbain et support de biodiversité. La composition paysagère du projet recherchera des continuités végétales à l'échelle du quartier, de la rue ou de l'ilot.

Pour toutes nouvelles constructions, réhabilitation et extension, les espaces végétalisés doivent couvrir un minimum de 20% de l'unité foncière.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements.

Les opérations d'aménagement et de constructions doivent veiller à limiter l'imperméabilisation des sols. Pour cela :

- Les espaces de stationnement doivent, le plus souvent possible, être perméables (surfaces en herbes sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...)
- L'imperméabilisation doit être compensée (stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).

Les écoulements naturels de l'eau doivent être préservés (noues, talwegs, fossés).

L'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie doivent être recherchées. Une gestion aérienne devra notamment être privilégiée (« gestion intégrée »).

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations admises dans la zone.

L'unité foncière ne devra pas offrir une surface imperméabilisée (*se reporter au lexique annexé au présent règlement*) supérieure à 70%.

ARTICLE 1AU7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DEUX ROUES

7.1 - Rappel

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

7.2 – Principe général

Il est exigé 2 places par logement.

Conformément à l'article L151-34 du code de l'urbanisme, cette obligation n'est pas applicable aux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ; aux logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles.

Au-delà des 2 places par logement, il est également exigé la création d'une place visiteur par tranche de 5 logements créés, arrondie à l'entier supérieur.

Pour toute opération visant à créer plus de 400 m² de surface de plancher ou l'accueil de 6 logements ou plus, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues.

7.3 – Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Le parc de stationnement des bâtiments neufs devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 8 – ACCES ET VOIRIES

8.1 – Accès

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (commune ou département).

Les occupations et utilisation du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les véhicules de services.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement avec une largeur minimale d'ouverture à l'alignement de 9 mètres ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public. Toutefois, pour des raisons de configuration du terrain ou d'urbanisme, il pourra être implanté avec un recul inférieur à 5 mètres en recherchant la longueur maximum et/ou être aménagé de sorte à permettre l'arrêt d'un véhicule (l'espace minimum nécessaire est un rectangle de 2,5 mètres par 5 mètres).

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation serait interdit. Une construction peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En compatibilité avec l'OAP « Les Romains » : aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD 52. Les futures constructions seront obligatoirement desservies depuis le chemin des Romains.

8.2 – Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent opérer un demi-tour.

ARTICLE 1AU9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les compteurs doivent être placés en limite du domaine public et du domaine privé.

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

9.2 – Assainissement

9.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration dès lors qu'elle est située au sein du zonage d'assainissement collectif. La création d'un nouveau branchement sera possible après validation des services techniques.

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics est subordonné à autorisation du gestionnaire (convention de raccordement) qui fixera au cas par cas les modalités d'acceptation des eaux usées autres que domestiques.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Les eaux de recyclage du filtre des piscines privées seront évacuées dans le système de traitement des eaux usées de l'habitation ; les eaux de vidange seront utilisées à des fins d'arrosage et ne devront pas s'écouler :

- Ni sur la chaussée ;
- Ni dans les propriétés voisines ;
- Ni dans les fossés et ruisseaux.

9.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées (rejet dans un collecteur ou fossé, bassin de rétention...).

En parallèle à tout projet d'extension, les bâtiments existants dont les eaux pluviales ne sont pas séparées des eaux usées et se déversent dans le réseau public d'assainissement devront procéder à la séparation des eaux de pluie au bénéfice d'un traitement à l'échelle de la parcelle.

L'impossibilité technique du traitement des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dûment démontrée sera étudiée par le service compétent. En l'absence de dérogation, aucun rejet supplémentaire d'eau pluviale dans le réseau public n'est autorisé.

9.3. Electricité, téléphone et réseaux divers

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique. Pour faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés.

Les ouvrages techniques (bassins de rétention ; poste de transformation...) ou voies de circulation internes propres au projet devront obligatoirement être implantés sur l'assiette urbanisable de l'opération/ du projet.

9.4. Collecte des déchets

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité des déplacements et respecter les dispositions de l'article 5 relatif aux équipements et locaux techniques.

Cette disposition ne s'applique pas aux systèmes de compostage individuels des déchets verts.

5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES AGRICOLES (A)**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

La zone A correspond à une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation afin de permettre au secteur agricole de se développer et de marquer la vocation agricole des terrains.

A la date d'approbation du PLU, la zone A comprend également des habitations existantes pour lesquelles des évolutions et adaptations du bâti existant sont autorisées sous certaines conditions.

La zone comprend un sous-secteur :

- La zone **Are**, qui correspond aux espaces agricoles constituant des réservoirs de biodiversité ;

Périmètres particuliers

La zone est en partie concernée par :

- Une Zone de Présomption de Prescription Archéologique,
- Des prescriptions applicables au sein de la Trame Bleue délimitées sur le document graphique,
- Des prescriptions applicables au sein de la Trame Verte délimitée sur le document graphique,
- Des prescriptions applicables aux périmètres de protections du captage en eau potable de Pré Bonnet et des Barmettes-Val d'Amby.

Risques naturels :

La zone **A** comprend des secteurs exposés à des risques d'inondation, de glissement de terrain, de chutes de pierres et de blocs, de ruissellement identifiés par la carte des aléas (*se reporter à la carte annexée au règlement graphique*).

Les prescriptions applicables aux projets nouveaux situés en zone de risque sont développées en disposition générales, *chapitre Règlement de la carte des aléas*.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules
- Les carrières.

Dans l'ensemble des zones, sont notamment interdits strictement et sans exceptions :

- Les centrales photovoltaïques au sol ;
- Le grand éolien

Concernant la zone A : sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations forestières ;
- Les habitations à l'exception des constructions autorisées sous conditions à l'article 2 ;
- Les commerces et activités de services ;
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics à l'exception des constructions autorisées sous conditions à l'article A2 ;
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Concernant la zone Are : toutes les destinations et sous-destinations sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la modification ou suppression d'un élément identifié sans autorisation préalable (*se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement*).

Concernant les secteurs concernés par la présence d'un périmètre de captage d'alimentation en eau potable : *se reporter aux servitudes d'utilité publique (AS1) annexées au PLU.*

ARTICLE A2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Concernant les zones A :

Règles relatives aux activités agricoles

a) A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole tout en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation, sont autorisés :

- Les bâtiments d'exploitation, installations (*dépôts agricoles et végétales en lien avec l'exploitation*) ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que leurs annexes, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 250 m² (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;
- Les installations de production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations. Une seule installation par exploitation est autorisée ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Une seule installation par exploitation est autorisée.

- Les installations d'activités touristiques qui ont pour support l'exploitation agricole (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, fermes auberges, camping à la ferme ...) sont autorisées uniquement dans le bâti existant.

b) A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole sont également autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
- Sont également autorisés les exhaussements et affouillements de sol pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

c) A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, et qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, sont autorisés :

- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et hydraulique,
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'entretien, la restauration, à la connaissance et la mise en valeur des milieux naturels,
- Les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux, autres que ceux visés ci-avant (station d'épuration, lignes électriques notamment) et des services urbains.

d) Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans conformément à la réglementation en vigueur et dans le respect des préconisations concernant les zones soumis à des risques naturels et/ou technologiques.

Règles relatives aux possibilités d'évolution des bâtiments d'habitation existants

e) Est admise l'extension des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- que la construction existante ait une existence légale et une surface de plancher initiale au moins égale à 40 m² à la date d'approbation du PLU ;
- que l'extension ne représente pas plus de 30% du volume existant dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum ;
- que la surface de plancher totale (existant + extension) n'excède pas 250 m².

Il est précisé qu'une seule extension est autorisée à la date d'approbation de la révision du PLU.

f) Sont admises les annexes des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés (*hors piscine se référer au g*) dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- que la superficie totale et cumulée des annexes n'excède pas 40 m² d'emprise au sol ;
- qu'elles soient situées à moins de 20 mètres de la construction principale.

g) Sont admises les piscines et bassins d'agrément, en lien avec des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés, dès lors que ces derniers ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- que la superficie n'excède pas 40 m², sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau sur le long terme ;
- qu'elle soit située à moins de 20 mètres de la construction principale (distance mesurée à partir du bord du bassin).

Concernant les zones Are :

A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisés :

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans le périmètre de protection rapprochée 2 du captage de Pré Bonnet :

- les remblaiements sont autorisés à condition de respecter le rapport géologique du 4 juin 2012.
- les constructions actuelles et nouvelles doivent respecter le zonage d'assainissement en vigueur.

Dans le périmètre de protection éloignée du captage de Pré Bonnet :

- les constructions de toute nature doivent être munies des dispositifs de collecte, de stockage et d'épuration conformes aux réglementations en vigueur.

Dans le périmètre de protection éloignée du captage des Barmettes :

- les constructions doivent être conformes à l'arrêté préfectoral n°2013 329-026 (se reporter aux Servitudes d'Utilité Publique en annexe du PLU).

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations des zones agricoles

Destinations	Sous-destinations	A	Are
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V	X
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	V*	X
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hôtels	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X
	Cinéma	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salle d'art et de spectacle	X	X
	Equipements sportifs	X	X
	Lieux de culte	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

V : destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

V* : destinations et sous-destinations autorisées sous conditions (cf. article 2)

x : destinations et sous-destinations interdites (cf. article 1)

ARTICLE A3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

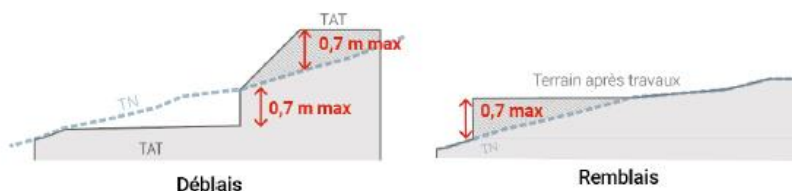
ARTICLE A4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Volumétrie des constructions

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente (c'est-à-dire inférieure à 10%).

Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10%, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (prescriptions extérieures importantes). Dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle.



4.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique (trottoirs compris).

4.2.1. Principe général

Les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance minimale de :

- 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies communales et chemins ruraux ;
- 8 mètres minimum par rapport à l'emprise des routes départementales en agglomération et 10 mètres hors agglomération.

4.2.2. Exceptions

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre sans aggraver l'état existant ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantée différemment de la règle générale sans diminution du retrait existant ;
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs...) et notamment pour les ouvrages liés aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

4.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.3.1. Principe général

Le calcul doit être déterminé par rapport au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels (toitures, balcons, saillies, encorbellements) à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,50 mètre.

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions et installations peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives sous réserve qu'il ne s'agit pas d'une limite séparative avec une zones U ou AU ;
- En cas de non implantation sur limites séparatives : Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction ($h/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres par rapport à cette même limite.

L'implantation des bassins de piscine en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 2 mètres est imposé entre la limite séparative et le bassin. La margelle n'est pas concernée par le recul.

4.3.2. Exceptions

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre sans aggraver l'existant ;
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs...) et notamment pour les ouvrages liés aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.
- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantée différemment de la règle générale ;

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

Concernant les annexes des habitations existantes ainsi que les piscines : elles doivent obligatoirement s'implanter à une distance de 20 mètres maximum du point de l'habitation existante la plus proche.

Pour les autres destinations et sous-destinations : non réglementé.

4.5 – **Emprise au sol**

Concernant les évolutions (annexes et extensions) des constructions à vocation d'habitation existante :

a) L'extension autorisée à l'article A2 doit obligatoirement :

- être inférieure ou égale à 30 % du volume existant à la date d'approbation du PLU ;
- être inférieure ou égale à 50 m² d'emprise au sol.

b) La superficie totale et cumulée des annexes autorisées l'article A2 d'une même unité foncière doit obligatoirement être inférieure ou égale à 40 m² d'emprise au sol.

Pour les autres destinations et sous-destinations : non réglementé.

4.5 – **Hauteur maximale des constructions**

4.5.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre l'égout de la construction et le niveau du sol avant travaux. Un plan en coupe(s) pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.

4.5.2. Principe général

La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne peut excéder 12 mètres (hors silos).

Concernant les autres constructions, la hauteur est limitée à :

- 7 mètres pour les nouvelles constructions autorisées à l'article A2 ;
- 3,50 mètres pour les annexes
- La hauteur maximum de la construction principale pour les extensions. En cas de surélévation d'un bâtiment existant, la hauteur maximale est limitée à 7 mètres.

4.5.3. Exceptions

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- Pour les installations agricoles de type silos ou séchoirs ;
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE A5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 – Aspect extérieur des constructions

5.1.1. Rappel

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée ;
- aux constructions utilisant des techniques bioclimatiques.

5.1.2. Principes généraux

Les nouvelles constructions, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Dans l'ensemble de la zone, les restaurations et extensions du bâti ancien devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes et les ouvertures.

Concernant les bâtiments agricoles : L'aspect extérieur des constructions et bâtiments, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le paysage agricole.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'insertion harmonieuse dans le site.

La végétation sera le plus souvent conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiment(s).

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : l'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le document graphique devra être conservé et entretenu et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction et veillent à préserver l'architecture et l'aspect traditionnel du bâti.

5.1.3. Façades

Pour les constructions à usage agricole :

Présentant un impact important dans le paysage de par leurs volumes, la sobriété et la qualité de la finition des bâtiments agricoles doivent être recherchées.

Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment. Les ensembles de matériaux doivent présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux brut sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, brique, bois d'essence locale, verre, bardage métallique laqué...)

Les matériaux mats sont à privilégier afin d'absorber les rayons du soleil.

Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment. Les ensembles de matériaux doivent présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux brut sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les couleurs neutres, proches de celles existantes dans le paysage, sont à privilégier en façade, en évitant les contrastes entre elles.

Les teintes foncées sont fortement préconisées pour les bâtiments agricoles, excepté lors de l'extension ou le prolongement d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la couleur devra être en harmonie avec celle du bâti existant.

Pour les constructions autres qu'agricoles :

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité à partir des tons de matériaux traditionnels de pierre et pisé c'est-à-dire des beiges, sables, gris-beiges et ocres.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires) est interdit en façade.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit est interdit sur les bâtiments et les clôtures.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

5.1.4. Toitures

Pour les constructions à usage agricole :

La couverture du bâtiment peut être extrêmement perceptible en vision lointaine depuis les reliefs environnants.

Outre la prise en compte du confort intérieur (éclairage naturel), on prendra donc soin d'étudier la répartition des ouvertures pour éviter de créer un effet de «toiture gruyère ».

Les toitures seront simples, généralement à pentes opposées.

On privilégiera des pentes de toiture homogène en évitant les cassures.

La pente des toits doit être inférieure à 25%.

En cas de création d'un appentis accolé un bâtiment ancien, les mêmes pentes de toits devront être conservées afin de ne pas casser les effets de volumes.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en couverture des constructions à destination agricole (la fonction agricole étant première sur ces bâtiments).

Pour les constructions autres qu'agricoles :

La pente des toitures pour les bâtiments à usage d'habitation sera obligatoirement comprise entre 40 et 120%. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente hors de ses normes pourra être envisagée.

Dans le cas de bâtiment nettement rectangulaire avec une toiture à deux pans simples, le faîtage principal du bâtiment sera obligatoirement dans le sens de la grande dimension.

Les toitures à un seul pan, à deux pans inversés, ou toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Les débords de toitures devront être au minimum de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m² d'emprise au sol.

Pour les annexes les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles sont implantées sur limite séparative et peuvent avoir des pentes et débords différents de ceux imposés précédemment.

5.1.5. Couvertures des toitures

Pour les constructions d'habitation et leurs annexes, les toitures en tuiles seront obligatoirement de teinte rouge ou rouge vieillie, d'aspect « terre cuite naturelle », et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse. En cas d'extension, l'usage de zinc joint debout est autorisée (on parle ici de matière et non de teinte).

Les précédentes dispositions (pente et couverture) ne s'appliquent pas aux vérandas/ pergolas ainsi qu'aux annexes et abris de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol. Pour ces constructions, une pente et une couverture différente de la règle principale est autorisée. L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines.

5.1.6. Coffrets/blocs réseaux/éléments techniques

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques et devront être masqués par un dispositif architectural.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une intégration paysagère prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les climatiseurs et pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardin) ou à l'intérieur du bâtiment avec une sortie par une baie existante. Dans le cas où ils seraient en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants. En cas d'impossibilité technique, ils devront être habillés ou masqués par un élément d'architecture.

Le stockage des déchets ménagers ou toute autre aire de stockage doit être organisé :

- Soit dans des locaux fermés ;
- Soit sur des aires spécialisées aménagées :
 - Soit des parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,60 mètre
 - Soit des écrans végétaux, hauteur minimale lors de la plantation, 1,50 mètre
 - Soit une combinaison des deux

5.1.7. Tunnels agricoles et aires de stockage

L'implantation des tunnels doit tenir compte des ouvertures visuelles. A l'instar des nouvelles constructions, ces derniers devront veiller à :

- se rapprocher des masses végétales existantes
- ne pas être implantés sur une ligne de crête.

La couleur du tunnel devra être uniforme et le vert ou le gris sera privilégié.

Dans la mesure du possible, les zones de stockage et les aires de manœuvre des engins agricoles seront placées à l'arrière de la ferme afin de ne pas dévaloriser les vues principales de la ferme.

On choisira de les disposer de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis l'entrée de l'exploitation, les routes et chemins environnants et le cas échéant depuis les vallées ou points de vue lointains remarquables.

5.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être uniquement autorisées en toiture (en surimposition de la toiture) sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande.

Le fractionnement (effet « post-it ») est proscrit.

Les panneaux et leur structure d'encadrement doivent être mats (non brillants).

Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex : câbles, tuyaux...) doivent être intégrés ou masqués.

En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit. Les panneaux rehaussés sur châssis incliné ou « béquille » sont interdits.

L'isolation par l'intérieur avec une attention particulière aux ponts thermiques sera privilégiée à l'isolation par l'extérieur. Cette dernière est interdite dès lors qu'elle masque le caractère patrimonial des façades, crée un décrochage de façade sur les alignements existants ou dépasse sur le domaine public.

Les centrales photovoltaïques au sol sont interdites.

Les installations agrivoltaïques mentionnées à l'article L111-27 du code de l'urbanisme sont autorisées.

ARTICLE A6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 – Clôtures et portails

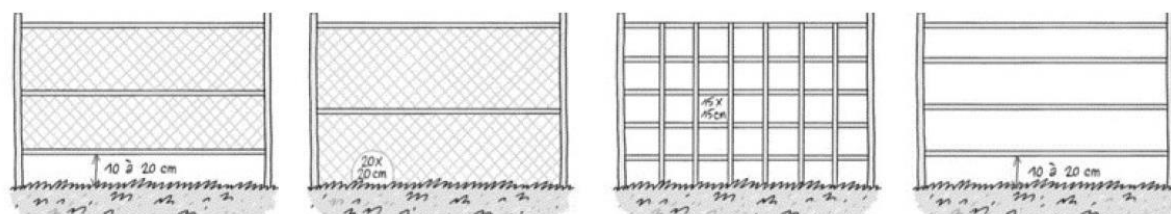
Clôtures non liées à une habitation :

Elles devront être discrètes et constituées préférentiellement :

- D'une haie végétale mixte ;
- Ou de piquets (de type châtaignier) et fils barbelés.

En cas de clôture constituée de grilles ou grillages, la couleur devra être choisie parmi les gammes de vert foncé ou gris foncé. Le blanc est interdit.

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à permettre la circulation de la petite faune et doivent être perméables hydrologiquement.



Source : © Bruxelles Environnement

La clôture peut être doublée d'une haie vive.

En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de création de haie, les haies seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Clôtures liées à une habitation :

Concernant les clôtures implantées à l'alignement ou donnant sur la rue et les espaces publics, elles devront être constituées :

- Soit d'un muret d'1 mètre de hauteur pouvant être surmontée d'un dispositif simple à claire-voie en bois, en grillage ou en grille, sans que la clôture n'excède une hauteur totale de 1,80 mètre ;
- Soit en maçonnerie, sous réserve d'être complètement enduit sauf réalisation en pierre, sans

que la hauteur ne puisse dépasser 1,80 mètre y compris la couvertine ;

- Soit de végétaux, les haies ne devront pas excéder 1,80 mètre.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Concernant les clôtures implantées en limites séparatives, elles devront être constituées :

- Soit en maçonnerie, sous réserve d'être complètement enduit sauf réalisation en pierre, sans que la hauteur ne puisse dépasser 2 mètres y compris la couvertine ;
- Soit de végétaux, les haies ne devront pas excéder 2 mètres.
- Soit d'un grillage sans pouvoir excéder 2 mètres.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les clôtures en mur devront obligatoirement être surmontées de couvertines.

Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et la construction principale. Les piliers des portails ne devront pas dépasser les 1,90 mètre.

Les clôtures constituées de pierres plantées identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront être préservées.

Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

Les portails devront conserver une couleur et un aspect cohérents avec l'architecture locale et environnante.

Exceptions :

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6.2 – Espaces libres et plantations

Le permis de construire ou d'aménager, ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent être subordonnées au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les plantations ponctuelles devront également privilégier des essences locales ; non envahissantes ; s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Concernant les abords des exploitations et bâtiments agricoles :

Les bâtiments agricoles seront accompagnés par un traitement végétal. Les formes et essences des haies ou des arbres respecteront les structures paysagères existantes.

Les aménagements limiteront autant que possible l'imperméabilisation des sols. Les cours de service sont des espaces de travail et de circulation des véhicules et/ou des animaux. Elles seront de préférence aménagées à l'arrière ou entre les bâtiments.

La zone d'accueil plus soignée et plantée sera la "carte de visite" de l'exploitation.

Les limites de l'exploitation seront discrètes et permettront de créer du lien avec le paysage environnant.

Concernant les espaces verts protégés au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés, des alignements/haies ou à des éléments ponctuels.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

ARTICLE A7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1 – Rappel

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

7.2 – Principe général

Cas des réhabilitations, des changements de destination et des divisions de logements :

Le nombre de places exigibles correspond aux besoins nouveaux générés (différence entre besoin avant et après travaux) au regard de la règle suivante :

- Il est exigé au minimum 2 places par logement

Pour les autres destinations et sous-destinations autorisées dans la zone :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et être adapté au projet envisagé.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A8 – ACCES ET VOIRIES

8.1 – Accès

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (commune ou département).

Les occupations et utilisation du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les véhicules de services.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement avec une largeur minimale d'ouverture à l'alignement de 9 mètres ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public. Toutefois, pour des raisons de configuration du terrain ou d'urbanisme, il pourra être implanté avec un recul inférieur à 5 mètres en recherchant la longueur maximum et/ou être aménagé de sorte à permettre l'arrêt d'un véhicule (l'espace minimum nécessaire est un rectangle de 2,5 mètres par 5 mètres).

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation serait interdit. Une construction peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 – Voiries

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent opérer un demi-tour.

ARTICLE A 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les compteurs doivent être placés en limite du domaine public et du domaine privé

Conformément à l'article R.1321-54 du code de la santé publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

En conséquence, l'utilisation du réseau public d'eau potable pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion. Il ne peut y avoir interconnexion entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage, etc. ...).

9.2 – Assainissement

9.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration dès lors qu'elle est située au sein du zonage d'assainissement collectif. La création d'un nouveau branchement sera possible après validation des services techniques.

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics est subordonné à autorisation du gestionnaire (convention de raccordement) qui fixera au cas par cas les modalités d'acceptation des eaux usées autres que domestiques.

Les eaux de recyclage du filtre des piscines privées seront évacuées dans le système de traitement des eaux usées de l'habitation, les eaux de vidange seront utilisées à des fins d'arrosage et ne devront s'écouler :

- Ni sur la chaussée ;
- Ni dans les propriété voisines ;
- Ni dans les fossés et ruisseaux.

En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par le service public d'assainissement de la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné.

9.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées.

En parallèle à tout projet d'extension, les bâtiments existants dont les eaux pluviales ne sont pas séparées des eaux usées et se déversent dans le réseau public d'assainissement devront procéder à la séparation des eaux de pluie au bénéfice d'un traitement à l'échelle de la parcelle.

L'impossibilité technique du traitement des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dûment démontrée sera étudiée par le service compétent. En l'absence de dérogation, aucun rejet supplémentaire d'eau pluviale dans le réseau public n'est autorisé.

9.3 – Electricité, téléphone et réseaux divers

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique. Pour faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la mise en valeur du paysage.

6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

La zone N est une zone dite naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique ou de leur caractère d'espaces naturels.

A la date d'approbation du PLU, la zone N comprend également des habitations auxquelles des évolutions et adaptations du bâti existant sont autorisées sous certaines conditions.

La zone comprend trois sous-secteurs :

- La zone **Nre**, qui correspond aux espaces naturels constituant des réservoirs de biodiversités ;
- La zone **Ne**, qui correspond à la déchèterie d'Optévoz ;
- La zone **NL**, qui correspond à l'espace de loisirs et d'équipements de plein air situé rue Camille Corot.

Périmètres particuliers

La zone est en partie concernée par :

- Une Zone de Présomption de Prescription Archéologique,
- Des prescriptions applicables au sein de la Trame Bleue délimitées sur le document graphique,
- Des prescriptions applicables au sein de la Trame Verte délimitée sur le document graphique,
- Des prescriptions applicables aux périmètres de protections du captage en eau potable de Pré Bonnet, des Barmettes-Val d'Amby et de l'Étang du Bas.

Risques naturels

La zone N comprend des secteurs exposés à des risques d'inondation, de glissement de terrain, de chutes de pierres et de blocs, de ruissellement identifiés par la carte des aléas (*se reporter à la carte annexée au règlement graphique*).

Les prescriptions applicables aux projets nouveaux situés en zone de risque sont développées en disposition générales, *chapitre Règlement de la carte des aléas*.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillements ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules
- Les carrières.

Dans l'ensemble des zones, sont notamment interdits strictement et sans exceptions :

- Les centrales photovoltaïques au sol ;
- Le grand éolien

Concernant la zone N, sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles ;
- Les habitations à l'exception des constructions autorisées sous conditions à l'article N2 ;
- Les commerces et activités de services ;
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics à l'exception des constructions autorisées sous conditions à l'article N2 ;
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Concernant les sous-secteurs Nre, NL et Ne : toutes les destinations et sous-destinations sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article N2.

Dans le périmètre de protection immédiate du captage de Pré Bonnet sont interdits :

- Toutes constructions, à l'exception de celles liées à la production d'eau potable.

Dans le périmètre de protection rapprochée 1 du captage de Pré Bonnet sont interdits :

- Les nouvelles constructions et la réalisation de tous nouveaux stockages, dépôts ou activités susceptibles de provoquer une pollution de l'eau captée,
- La création de camping, de terrains sportifs, de cimetières, d'aires de loisirs, d'Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement, de nouvelles infrastructures de transport (voirie, aire de stationnements, etc.) ou de nouvelles canalisation transportant des produits polluants (assainissement, hydrocarbures, etc.) à l'exception des réseaux d'assainissement qui améliorent la situation sanitaire actuelle et dont la réalisation est faite selon des techniques assurant les meilleures garanties d'étanchéité.

Dans les secteurs identifiés au titre de la trame bleue et de la trame verte à préserver dans le document graphique :

- Les aménagements susceptibles de dégrader l'équilibre écologique (déblais, remblais, drainage) sont interdits.
- Toute construction nouvelle est interdite, hormis les constructions et installations nécessaires aux services publics (nécessaires à l'exploitation de l'eau potable, à la valorisation écologique du site...).

L'évolution des constructions d'habitations existantes (extension et annexe) est interdite.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : la modification ou suppression d'un élément identifié sans autorisation préalable (*se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement*).

ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Concernant les zones N :

a) Sous réserves de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, sont autorisées :

- Les exploitations forestières ;

b) A condition qu'ils soient directement nécessaires à un usage agricole ou à une exploitation forestière sont également autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
- Sont également autorisés les exhaussements et affouillements de sol pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

c) A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, et qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, sont autorisés :

- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et hydraulique,
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'entretien, la restauration, à la connaissance et la mise en valeur des milieux naturels,
- Les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux, autres que ceux visés ci-avant (station d'épuration, lignes électriques notamment) et des services urbains. Sont autorisés sous conditions :

d) Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans conformément à la réglementation en vigueur et dans le respect des préconisations concernant les zones soumis à des risques naturels et/ou technologiques.

e) Est admise l'extension des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- que la construction existante ait une existence légale et une surface de plancher initiale au moins égale à 40 m² à la date d'approbation du PLU ;
- que l'extension ne représente pas plus de 30% du volume existant dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum ;
- que la surface de plancher totale (existant + extension) n'excède pas 250 m².

Il est précisé qu'une seule extension est autorisée à la date d'approbation de la révision du PLU.

f) Sont admises les annexes des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés (*hors piscine se référer au g*) dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- que la superficie totale et cumulée des annexes n'excède pas 40 m² d'emprise au sol ;
- qu'elles soient situées à moins de 20 mètres de la construction principale.

g) Sont admises les piscines et bassins d'agrément, en lien avec des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés, dès lors que ces derniers ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- que la superficie n'excède pas 40 m², sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau sur le long terme ;
- qu'elle soit située à moins de 20 mètres de la construction principale (distance mesurée à partir du bord du bassin).

Concernant les zones Nre :

A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisés :

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Concernant la zone NL :

Toute nouvelle construction est interdite, excepté pour :

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- L'extension du bâtiment existant dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum.
- La création d'un nouveau bâtiment dans la limite de 150 m² d'emprise au sol maximum.

Concernant la zone Ne :

Toute nouvelle construction est interdite, excepté pour :

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- L'extension du bâtiment existant sous réserve que l'emprise au sol total du bâtiment (existant + extension) n'excède pas 80 m².

Sont autorisés les dépôts de matériaux et déchets en lien avec le fonctionnement de la déchèterie

Dans le périmètre de protection immédiate du captage de Pré Bonnet :

- La construction de nouveaux bâtiments sont autorisées à condition d'être nécessaire à l'exploitation ou au traitement de l'eau.

Dans le périmètre de protection rapprochée 1 du captage de Pré Bonnet :

- Le changement d'affectation, dans leur volume, des bâtiments présents et l'extension des bâtiments existants sont autorisés.
- Les bâtiments d'accueil pour animaux, à vocation de loisirs (de type manège) sont autorisés à condition qu'ils ne conduisent pas à une occupation permanente du site.

Dans le périmètre de protection rapprochée 2 du captage de Pré Bonnet :

- Les remblaiements sont autorisés à condition de respecter le rapport géologique du 4 juin 2012.
- Les constructions actuelles et nouvelles doivent respecter le zonage d'assainissement en vigueur.

Dans le périmètre de protection éloignée du captage de Pré Bonnet :

- Les constructions de toute nature doivent être munies des dispositifs de collecte, de stockage et d'épuration conformes aux réglementations en vigueur.

Dans le périmètre de protection éloignée du captage des Barmettes :

- Les constructions doivent être conformes à l'arrêté préfectoral n°2013 329-026 (se reporter aux Servitudes d'Utilité Publique en annexe du PLU).

Dans le périmètre de protection éloignée du captage de l'étang du Bas :

- Les constructions, dépôts et stockages de toute nature devront être munies de dispositifs de collecte, de stockage et d'épuration conformes aux réglementations en vigueur.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations des zones naturelles

Destinations	Sous-destinations	N	Nre	NL	Ne
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X
	Exploitation forestière	V	X	X	X
Habitation	Logement	V*	X	X	X
	Hébergement	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X
	Hôtels	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*	V*	V*
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
	Salle d'art et de spectacle	X	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	V*	X
	Lieux de culte	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X

	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X

V : destinations et sous-destinations autorisées sans conditions particulières

V* : destinations et sous-destinations autorisées sous conditions (cf. article 2)

x : destinations et sous-destinations interdites (cf. article 1)

ARTICLE N 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

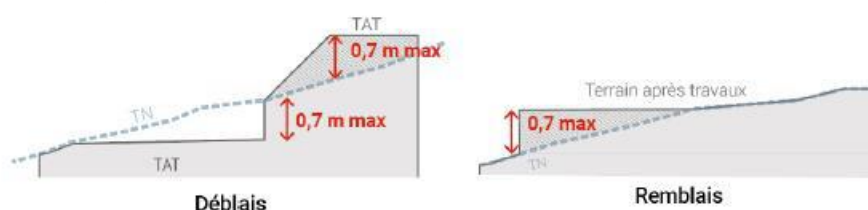
ARTICLE N 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Volumétrie des constructions

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente (c'est-à-dire inférieure à 10%).

Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10%, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (prescriptions extérieures importantes). Dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle.



4.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique (trottoirs compris).

4.2.1. Principe général

Les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance minimale de :

- 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies communales et chemins ruraux ;

- 8 mètres minimum par rapport à l'emprise des routes départementales en agglomération et 10 mètres hors agglomération.

4.2.2. Exceptions

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre sans aggraver l'état existant ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantée différemment de la règle générale sans diminution du retrait existant ;
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs...) et notamment pour les ouvrages liés aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

4.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.3.1. Principe général

Le calcul doit être déterminé par rapport au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels (toitures, balcons, saillies, encorbellements) à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,50 mètre.

Les constructions et installations peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives sous réserve qu'il ne s'agit pas d'une limite séparative avec une zones U ou AU ;
- En cas de non implantation sur limites séparatives : Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction ($h/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres par rapport à cette même limite.

L'implantation des bassins de piscine en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 2 mètres est imposé entre la limite séparative et le bassin. La margelle n'est pas concernée par le recul.

4.3.2. Exceptions

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre sans aggraver l'existant ;
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs...) et notamment pour les ouvrages liés aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.
- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantée différemment de la règle générale ;

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

Concernant les annexes des habitations existantes ainsi que les piscines : elles doivent obligatoirement s'implanter à une distance de 20 mètres maximum du point de l'habitation existante la plus proche.

[Pour les autres destinations et sous-destinations](#) : non réglementé.

4.5 – Emprise au sol

Au sein de la zone N :

[Concernant les évolutions \(annexes et extensions\) des constructions à vocation d'habitation existante](#) :

a) L'extension autorisée à l'article A2 doit obligatoirement :

- être inférieure ou égale à 30 % du volume existant à la date d'approbation du PLU ;
- être inférieure ou égale à 50 m² d'emprise au sol.

b) La superficie totale et cumulée des annexes autorisées l'article A2 d'une même unité foncière doit obligatoirement être inférieure ou égale à 40 m² d'emprise au sol.

[Pour les autres destinations et sous-destinations](#) : non réglementé.

[Concernant la zone NL](#) : l'emprise au sol du bâtiment existant ne pourra pas excéder 50 m².

[Concernant la zone Ne](#) : l'emprise au sol total du bâtiment (existant + extension) ne pourra pas excéder 80 m².

4.5 – Hauteur maximale des constructions

4.5.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre l'égout de la construction et le niveau du sol avant travaux. Un plan en coupe(s) pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.

4.5.2. Principe général

La hauteur est limitée à :

- 7 mètres pour les nouvelles constructions autorisées à l'article N2 ;
- 3,50 mètres pour les annexes
- La hauteur maximum de la construction principale pour les extensions. En cas de surélévation d'un bâtiment existant, la hauteur maximale est limitée à 7 mètres.

4.5.3. Exceptions

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- Pour les installations agricoles de type silos ou séchoirs ;
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE N5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 – Aspect extérieur des constructions

5.1.1. Rappels

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée ;
- aux constructions utilisant des techniques bioclimatiques.

5.1.2. Principes généraux

Les nouvelles constructions, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Dans l'ensemble de la zone, les restaurations et extensions du bâti ancien devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes et les ouvertures.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : l'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le document graphique devra être conservé et entretenu et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction et veillent à préserver l'architecture et l'aspect traditionnel du bâti.

5.1.3. Façades

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité à partir des tons de matériaux traditionnels de pierre et pisé c'est-à-dire des beiges, sables, gris-beiges et ocres.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires) est interdit en façade.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit est interdit sur les bâtiments et les clôtures.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

5.1.4. Toitures

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 40 et 120%. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente hors de ses normes pourra être envisagée.

Dans le cas de bâtiment nettement rectangulaire avec une toiture à deux pans simples, le faîtage principal du bâtiment sera obligatoirement dans le sens de la grande dimension.

Les toitures à un seul pan, à deux pans inversés, ou toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Les débords de toitures devront être au minimum de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m² d'emprise au sol.

Pour les annexes les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles sont implantées sur limite séparative et peuvent avoir des pentes et débords différents de ceux imposés précédemment.

5.1.5. Couverture des toitures

Pour les constructions d'habitation et leurs annexes, les toitures en tuiles seront obligatoirement de teinte rouge ou rouge vieillie, d'aspect « terre cuite naturelle », et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse. En cas d'extension, l'usage de zinc joint debout est autorisée (on parle ici de matière et non de teinte).

Les précédentes dispositions (pente et couverture) ne s'appliquent pas aux vérandas/ pergolas ainsi qu'aux annexes et abris de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol. Pour ces constructions, une pente et une couverture différente de la règle principale est autorisée. L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines.

5.1.6. Coffrets/blocs réseaux/éléments techniques

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques et devront être masqués par un dispositif architectural.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une intégration paysagère prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les climatiseurs et pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardin) ou à l'intérieur du bâtiment avec une sortie par une baie existante. Dans le cas où ils seraient en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants. En cas d'impossibilité technique, ils devront être habillés ou masqués par un élément d'architecture.

Le stockage des déchets ménagers ou toute autre aire de stockage doit être organisé :

- Soit dans des locaux fermés ;
- Soit sur des aires spécialisées aménagées :
 - Soit des parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,60 mètre
 - Soit des écrans végétaux, hauteur minimale lors de la plantation, 1,50 mètre
 - Soit une combinaison des deux

5.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être uniquement autorisées en toiture (en surimposition de la toiture) sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande.

Le fractionnement (effet « post-it ») est proscrit.

Les panneaux et leur structure d'encadrement doivent être mats (non brillants).

Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex : câbles, tuyaux...) doivent être intégrés ou masqués.

En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit. Les panneaux rehaussés sur châssis incliné ou « béquille » sont interdits.

L'isolation par l'intérieur avec une attention particulière aux ponts thermiques sera privilégiée à l'isolation par l'extérieur. Cette dernière est interdite dès lors qu'elle masque le caractère patrimonial des façades, crée un décrochage de façade sur les alignements existants ou dépasse sur le domaine public.

Les centrales photovoltaïques au sol sont interdites.

ARTICLE N6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 – Clôtures et portails

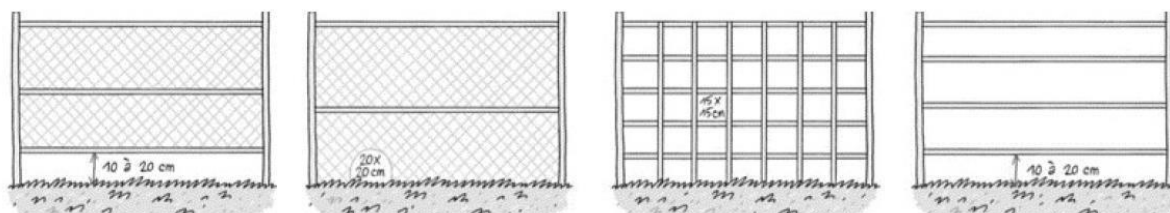
Clôtures non liées à une habitation :

Elles devront être discrètes et constituées préférentiellement :

- D'une haie végétale mixte ;
- Ou de piquets (de type châtaignier) et fils barbelés.

En cas de clôture constituée de grilles ou grillages, la couleur devra être choisie parmi les gammes de vert foncé ou gris foncé. Le blanc est interdit.

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à permettre la circulation de la petite faune et doivent être perméables hydrologiquement.



Source : © Bruxelles Environnement

La clôture peut être doublée d'une haie vive.

En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de création de haie, les haies seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Clôtures liées à une habitation :

Concernant les clôtures implantées à l'alignement ou donnant sur la rue et les espaces publics, elles devront être constituées :

- Soit d'un muret d'1 mètre de hauteur pouvant être surmontée d'un dispositif simple à claire-voie en bois, en grillage ou en grille, sans que la clôture n'excède une hauteur totale de 1,80 mètre ;
- Soit en maçonnerie, sous réserve d'être complètement enduit sauf réalisation en pierre, sans que la hauteur ne puisse dépasser 1,80 mètre y compris la couverture ;
- Soit de végétaux, les haies ne devront pas excéder 1,80 mètre.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Concernant les clôtures implantées en limites séparatives, elles devront être constituées :

- Soit en maçonnerie, sous réserve d'être complètement enduit sauf réalisation en pierre, sans que la hauteur ne puisse dépasser 2 mètres y compris la couverture ;
- Soit de végétaux, les haies ne devront pas excéder 2 mètres.
- Soit d'un grillage sans pouvoir excéder 2 mètres.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les clôtures en mur devront obligatoirement être surmontées de couvertines.

Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et la construction principale. Les piliers des portails ne devront pas dépasser les 1,90 mètre.

Les clôtures constituées de pierres plantées identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront être préservées.

Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

Les portails devront conserver une couleur et un aspect cohérents avec l'architecture locale et environnante.

Exceptions :

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6.2 – Espaces libres et plantations

Le permis de construire ou d'aménager, ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent être subordonnées au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/thuyas... etc.) est interdite. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Les plantations ponctuelles devront également privilégier des essences locales ; non envahissantes ; s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

Concernant les espaces verts protégés au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés, des alignements/haies ou à des éléments ponctuels.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

ARTICLE N7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1 – Rappel

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

7.2 – Principe général

Cas des réhabilitations, des changements de destination et des divisions de logements :

Le nombre de places exigibles correspond aux besoins nouveaux générés (différence entre besoin avant et après travaux) au regard de la règle suivante :

- Il est exigé au minimum 2 places par logement

Pour les autres destinations et sous-destinations autorisées dans la zone :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et être adapté au projet envisagé.

SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N8 – ACCÈS ET VOIRIES

8.1 – Accès

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (commune ou département).

Les occupations et utilisation du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et les véhicules de services.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement avec une largeur minimale d'ouverture à l'alignement de 9 mètres ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public. Toutefois, pour des raisons de configuration du terrain ou d'urbanisme, il pourra être implanté avec un recul inférieur à 5 mètres en recherchant la longueur maximum et/ou être aménagé de sorte à permettre l'arrêt d'un véhicule (l'espace minimum nécessaire est un rectangle de 2,5 mètres par 5 mètres).

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation serait interdit. Une construction peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 – Voiries

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent opérer un demi-tour.

ARTICLE N9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les compteurs doivent être placés en limite du domaine public et du domaine privé

Conformément à l'article R.1321-54 du code de la santé publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

En conséquence, l'utilisation du réseau public d'eau potable pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion. Il ne peut y avoir interconnexion entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage, etc. ...).

9.2 – Assainissement

9.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration dès lors qu'elle est située au sein du zonage d'assainissement collectif. La création d'un nouveau branchement sera possible après validation des services techniques.

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics est subordonné à autorisation du gestionnaire (convention de raccordement) qui fixera au cas par cas les modalités d'acceptation des eaux usées autres que domestiques.

Les eaux de recyclage du filtre des piscines privées seront évacuées dans le système de traitement des eaux usées de l'habitation, les eaux de vidange seront utilisées à des fins d'arrosage et ne devront s'écouler :

- Ni sur la chaussée ;
- Ni dans les propriété voisines ;
- Ni dans les fossés et ruisseaux.

En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par le service public d'assainissement de la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné.

9.2.2. Eaux pluviales

Tous aménagement ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées.

En parallèle à tout projet d'extension, les bâtiments existants dont les eaux pluviales ne sont pas séparées des eaux usées et se déversent dans le réseau public d'assainissement devront procéder à la séparation des eaux de pluie au bénéfice d'un traitement à l'échelle de la parcelle.

L'impossibilité technique du traitement des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dûment démontrée sera étudiée par le service compétent. En l'absence de dérogation, aucun rejet supplémentaire d'eau pluviale dans le réseau public n'est autorisé.

9.3 – Electricité, téléphone et réseaux divers

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique. Pour faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la mise en valeur du paysage.

7 ANNEXES DU REGLEMENT

Annexe n°1 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

Au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le règlement délimite des emplacements réservés (ER)/ Ces derniers sont matérialisés via le figuré suivant : 

4 emplacements réservés ont été délimités :

N°	Surface	Bénéficiaire	Objet	Parcelles cadastrales
ER-1	145 m²	Commune d'Optevos	Régularisation des aménagements de loisirs réalisés (terrains de pétanque)	D n°995 et D n°997
ER-2	197 m²	Commune d'Optevos	Sécurisation du carrefour rue du Grivoux et Impasse Gustave Courbet	C n°414
ER-3	123 m²	Commune d'Optevos	Sécurisation de la voirie et du carrefour rue Pachot d'Arzac et Impasse d'Appian	B n°226
ER-4	755 m²	Commune d'Optevos	Extension du parking	D n°27 et D n°26

Annexe n°2 : LEXIQUE

Accès

L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. Les portails et les porte de garage sont considérées comme des accès.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché suffisant pour accéder au terrain support de la construction.

Affouillement

Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

Alignement

Il s'agit pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement, il s'agit de l'alignement futur.

Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés (ER) figurant en annexes du PLU.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Caravane

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

Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des 5 destinations différentes codifiées à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme.

A noter : en zones A et N, le changement de destination des constructions est permis uniquement pour les bâtiments identifiés dans le règlement graphique et listés en annexe du présent règlement.

Construction

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

Construction existante

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

Coupe et abattage d'arbres

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

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

- Coupes rases suivies de régénération
- Substitution d'essences forestières.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

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

Un mur de soutènement peut être assimilé à une clôture s'il se situe en limite de propriété. Dans ce cas, la hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public.

Un mur soutenant des terres rapportées (remblais) est comptabilisé dans la hauteur de la clôture.

Défrichement

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

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

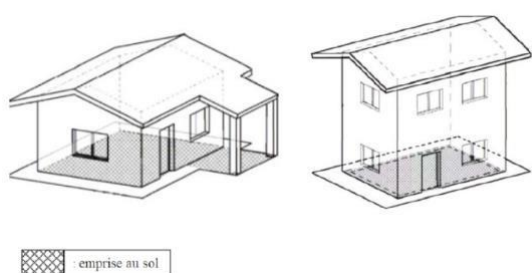
Emprise au sol

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

Le coefficient d'emprise au sol est calculé sur la base de la superficie du terrain d'assiette, situé dans le secteur constructible, de la ou des constructions projetées.

Ces dispositions ne concernent pas :

- Les parties enterrées de la construction
- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 1 mètre maximum du terrain après travaux
- Les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol
- Les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 1 mètre
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment.



Emprise publique

Sont considérées comme emprises publiques tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiées de voies publiques.

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Exhaussement

Action de surélever un terrain par ajout de terre.

Extension

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

Façade

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

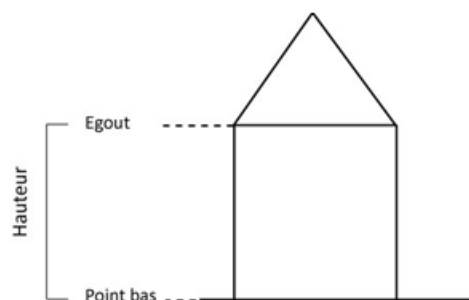
Gabarit

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

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Limites séparatives

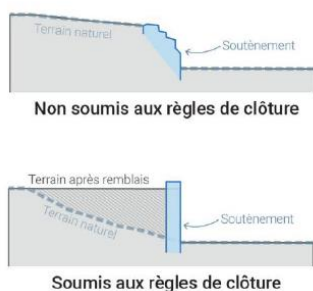
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les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

Local accessoire

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

Mur de soutènement

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols de deux fonds riverains ne sont pas au même niveau.



Même si le mur a été édifié en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables.

En revanche, ne constitue pas un mur soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de corriger les inconvénients résultant de la configuration après apport de remblais.

Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

Piscine

Une piscine destinée à rester implanter plus de trois mois par an ou d'une surface supérieure à 20 m² et hauteur d'eau supérieure à 1 mètre est considérée comme une construction ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières ; sauf dispositions spécifiques mentionnées dans le règlement de chaque zone.

Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin.

Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m² sont dispensées de toute formalité, en raison de leur nature ou de leur très faible importance (article R421-2 du Code de l'Urbanisme).

Elle n'entre pas dans le champ d'application du calcul de l'emprise au sol.

Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique est autorisée, lorsqu'elle concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement, et dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

Ripisylve

Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

Surface de plancher

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

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

Surface imperméabilisée

Est considérée comme surface imperméabilisée toute surface qui ne laisse pas pénétrer les eaux de pluie.

Sont donc comptées dans les surfaces imperméables toutes les constructions ; les piscines ; les terrasses ; les voies d'accès Etc.

Toutefois, les toitures, les aires de stationnement et les voies d'accès ne sont pas comptabilisées dans les surfaces imperméabilisées si elles sont végétalisées ou réalisées en matériaux perméables.

Sol naturel

Il s'agit du sol existant à la date de dépôt de la première autorisation d'occupation du sol intéressant le terrain.

Unité foncière

Parcelle ou regroupement de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, sur laquelle porte l'autorisation de construire ou d'occupation du sol.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

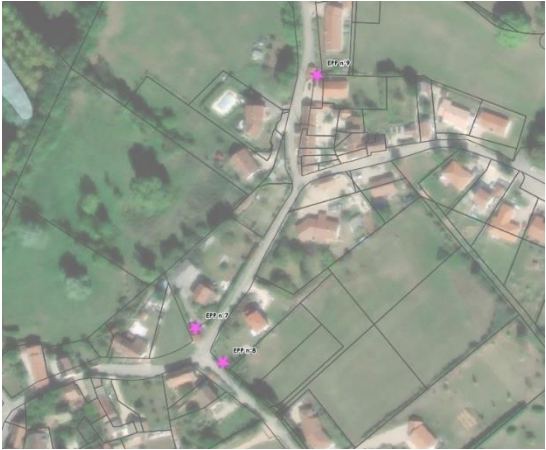
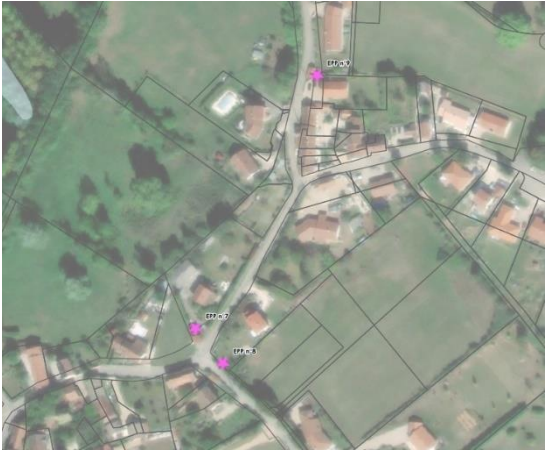
**Annne n°3: ELEMENTS PATRIMONIAUX IDENTIFIES ET PROTEGES AU
TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

**Liste des éléments bâtis et/ou paysagers identifiés au plan de zonage au titre de l'article
L.151-19 du code de l'urbanisme**

Numéro de l'élément	Objet	Localisation de l'élément	Photographie
EPP n°1	Four	Rue Philippe Tassier 	
EPP n°2	Four	Rue Philippe Tassier 	
EPP n°3	Bâtisse caractéristique	Rue Charles François Daubigne 	

EPP n°4	Four	Impasse de la Cure 	
EPP n°5		Impasse du Palais 	
EPP n°6	Ancienne école	Le Village 	



EPP n°7	Four du Grivoux	Rue du Grivoux 	
EPP n°8	Fontaine	Rue Vincent Van Gogh 	
EPP n°9	Lavoir	Rue du Grivoux 	



EPP n°10	Ensemble bâti	Les Ferrières 	
EPP n°11	Four	Les Planches 	
EPP n°12	Maison caractéristique	Les Planches 	



Annex n°4 : RECOMMANDATIONS EN MATIERE DE PLANTATIONS

❖ Choisir l'essence en fonction du changement climatique et de son besoin en eau

« L'arbre est un être vivant qui puise dans le sol et le sous-sol, les éléments dont il a besoin. Comme tout être vivant, il a des exigences. Les exigences varient selon les espèces.

Les critères de choix doivent prendre en compte la texture du sol, sa structure, le pH (acidité ou non), l'alimentation en eau, l'hydromorphie et la profondeur du sol et du sous sol.

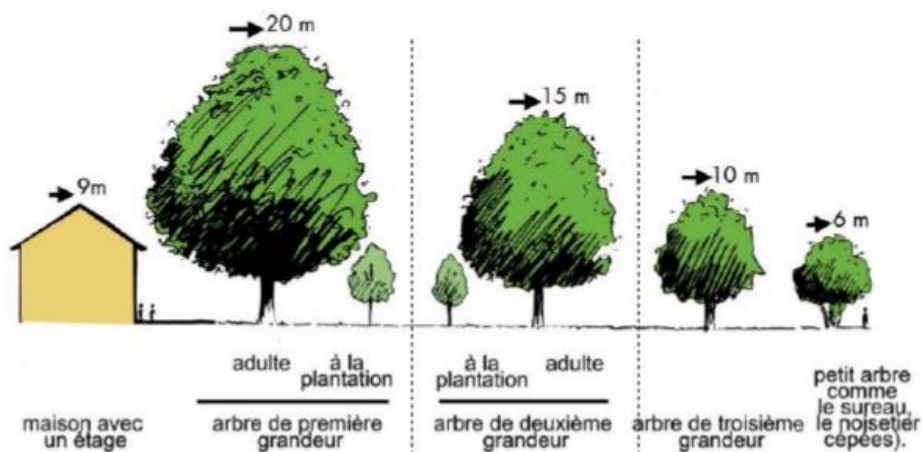
Certains arbres demandent un sol bien drainé, d'autres préfèrent des sols humides, d'autres encore offrent une capacité d'adaptation à différents milieux (tilleul, platane, chêne pédonculé...).

(source : CAUE44)

❖ Tenir compte de la dimension de l'arbre

Lors de nouvelles plantations, une attention devra être portée à la projection de la taille adulte de l'arbre. Les essences choisies veilleront à être résistantes au climat et peu consommatrices en eau.

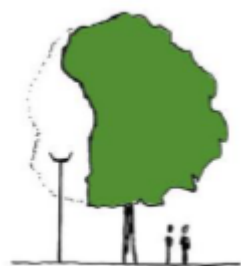
Les essences devront être plantées là où elles peuvent effectivement se développer.



Source : CAUE44

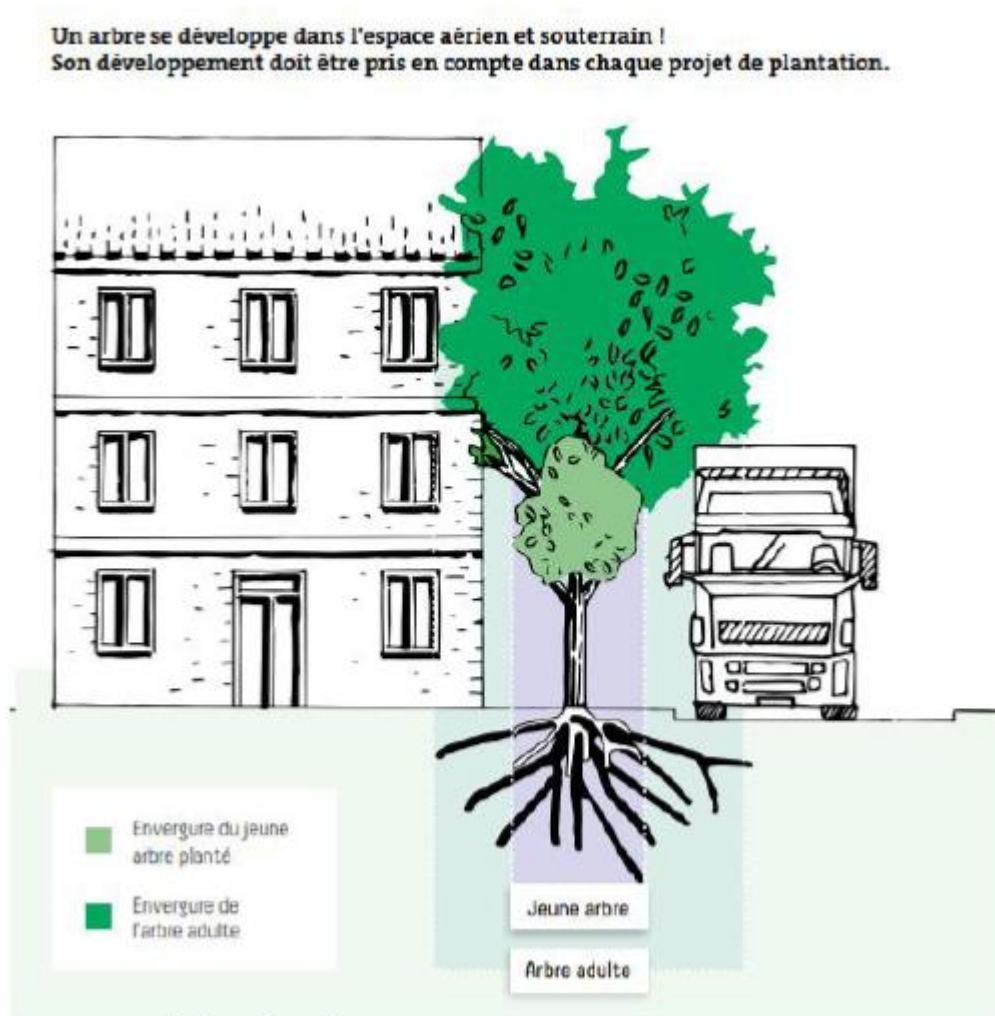
❖ Prendre en compte l'environnement existant et notamment la présence de réseaux

Les réseaux aériens : si le réseau aérien ne peut être enlevé, la plantation d'un arbre sous ce dernier ou bien trop près de ce réseau (voir croquis ci-contre) est à proscrire.



Les réseaux souterrains : dans les nouvelles opérations d'aménagement, il est désormais acquis que réseaux et arbres ne cohabitent qu'à certaines conditions.

En cas de réseaux souterrains à moins de 5 mètres de l'axe de plantation, il vaut mieux ne pas planter.



Source : Grenoble Alpes Métropole

❖ Permettre le bon développement de l'arbre

La taille de la fosse doit être adaptée au volume racinaire et non le contraire.

Le volume de terre doit être ajusté afin d'assurer la bonne croissance et la pérennité de l'arbre.

Type d'arbre	Volume optimal de la fosse en milieu urbain contraint (terre-pierre)	Volume minimal de la fosse si le fond de forme est meuble et riche (terre végétale)
Petit développement (H<15m)	12 m ³	4m ³ (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)
Moyen développement (15m<H<25m)	15 m ³	4m ³ (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)
Grand développement (H>25m)	18 m ³	5m ³ (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)

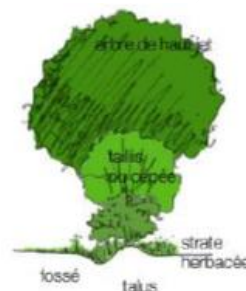
Source : Grenoble Alpes Métropole

❖ Diversifier les essences et les strates végétales pour apporter plus de biodiversité dans le tissu bâti

Une diversité d'essences et de types de plantations (arbres de haut jet ; taillis ou cépée ; strate herbacée...) devra être mise en place.

La plantation de 3 strates végétales (herbacée ; arbustive et arborée) est recommandée.

Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons seront privilégiées.



Zoom sur la création de haies et de zones tampon végétales

La haie pourra être organisée sur une ligne ou plusieurs lignes.

En limite de zones A ou N, elle sera obligatoirement réalisée sur 2 lignes.

Sur une ligne, les sujets seront plantés tous les 2 à 3 mètres. Les arbres devront être séparés de 5 mètres minimum. Les lignes seront distantes entre elles de 1 mètre minimum.

Sur deux lignes, les sujets sont disposés en quinconce.



❖ Essences à privilégier

Les essences ci-dessous sont extraites du guide « Planter des haies champêtres en Isère » produit par le conseil départemental.

Essences recommandées pour des haies taillées de 1 mètre de large et 2,5 mètres de haut





Essences recommandées pour des haies libres de 2 à 3 mètres de haut





Essences recommandées pour des haies brise-vent de plus de 6 mètres de haut



**Annne n°5 :RECOMMANDATIONS CONCERNANT LES SECTEURS
CONCERNES PAR LE RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES**

Construire en terrain argileux

La réglementation et
les bonnes pratiques



VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte* et :

- ✓ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement;
- ✓ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire...;
- ✓ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible;
- ✓ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

DEPUIS LE 1^{ER} OCTOBRE 2020



L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

Vous vendez un terrain constructible

- ✓ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

Vous achetez un terrain constructible

- ✓ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Vous faites construire une maison individuelle

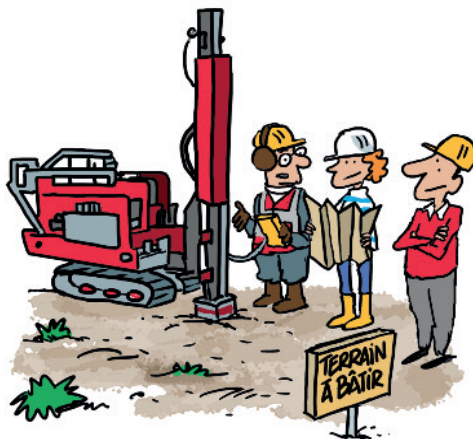
- ✓ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maîtrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.



L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

**Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles
ou vous ajoutez une extension à votre habitation**

- ✓ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :
 - soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
 - soit **demander au constructeur de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



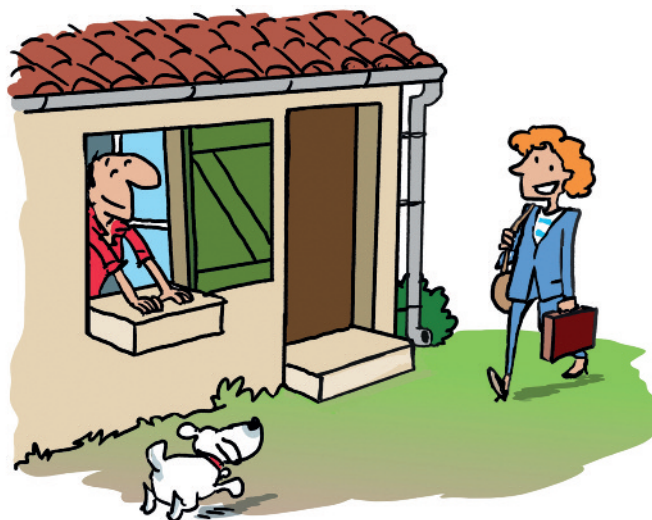
**Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie
(extension) d'une ou plusieurs maisons**

- ✓ Vous êtes tenu :
 - soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
 - soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

CAS PARTICULIER

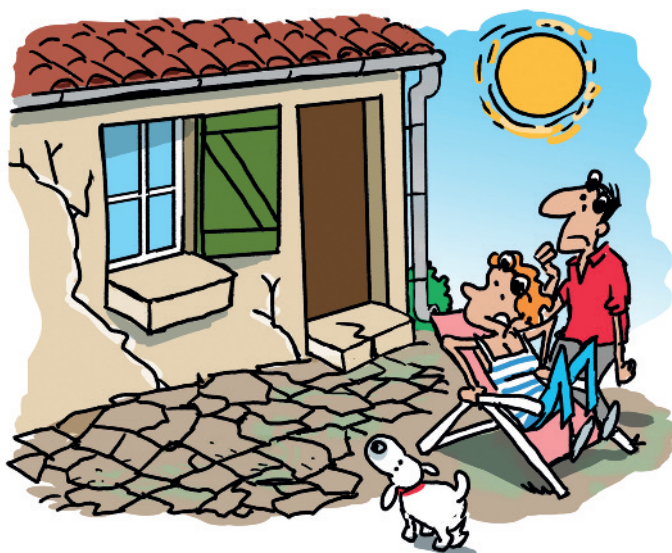
Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI),
visé à l'art L 231-1 et L 131-2 du Code de la construction et de l'habitation
(CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se
prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières
de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude
géotechnique de conception).

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

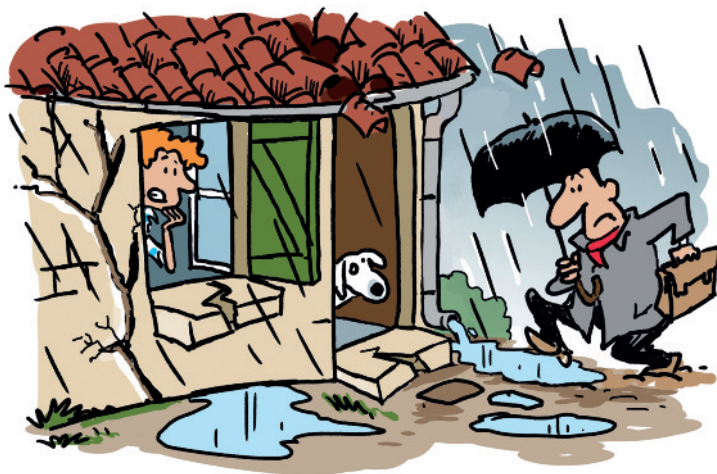


Les conséquences sur le bâti

- ✓ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau.**



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...



... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles**.

Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.

✓ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.

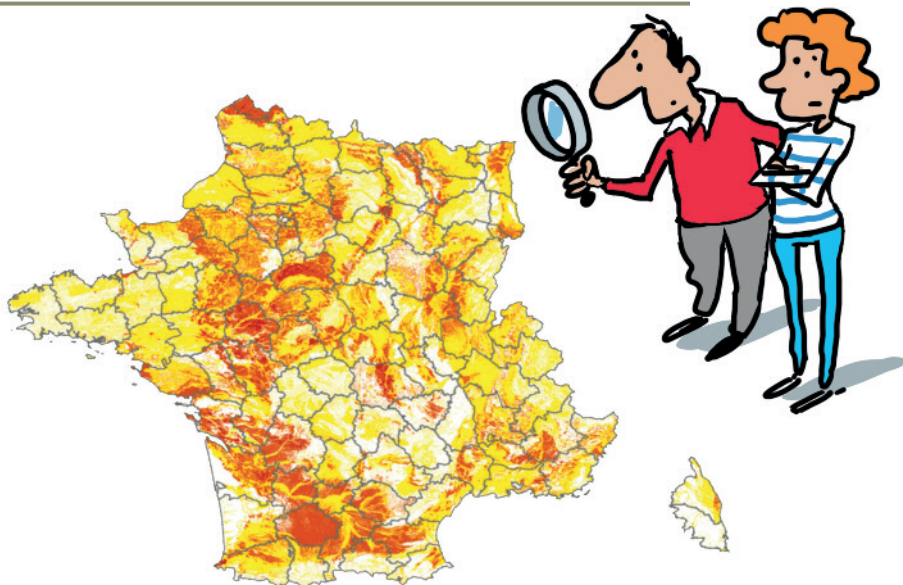
✓ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

<https://www.georisques.gouv.fr>

GÉORISQUES

VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition :

faible

moyenne

forte

Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent : **48 %** du territoire

93 % de la sinistralité

Comment savoir si mon terrain est concerné ?

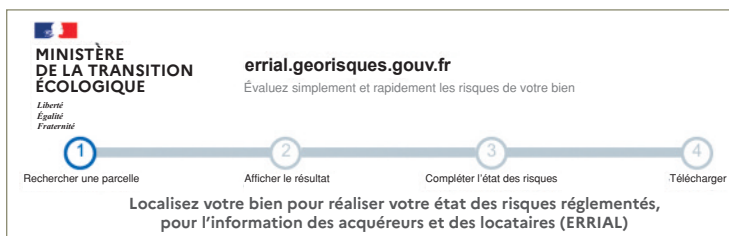
✓ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

<https://errial.georisques.gouv.fr/#/>

ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

- 1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.



- 2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.

clique

Adresse complète
Avenue des Graves, 33360 Cénac

OU

Nom de la commune ou code postal

Code de la parcelle
BA-115 ou BA-115, BA-116. Séparer les numéros des parcelles pour en saisir plusieurs

Afficher le résultat

Vous pouvez ajouter ou enlever une ou des parcelles en cliquant dessus

- 3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.

- 4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».

Argile

3/3

1 : Exposition faible
2 : exposition moyenne
3 : exposition forte

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage 'argile' identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition forte : La probabilité de survenue d'un sinistre est élevée et l'intensité des phénomènes attendus est forte. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails

[Sols argileux sécheresse et construction](#)

La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

- ✓ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site **GÉORISQUES**
<https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>
Cliquez sur l'icône « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».



- ✓ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt>

LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



L'étude géotechnique préalable: une obligation

Validité

30 ans

*Article R132-4
du code de la
construction et de
l'habitation et
article 1^{er} de l'arrêté
du 22 juillet 2020*

Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.





L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✓ **les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;**
- ✓ **ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.**

À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.



CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.



Maître d'ouvrage



Maître d'œuvre



Constructeur



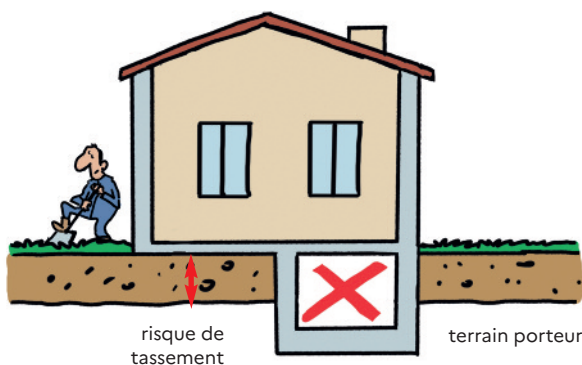
Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

- ✓ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. Il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✓ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

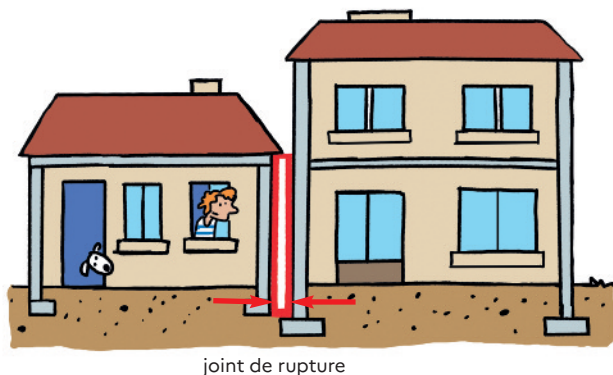
Adapter les fondations

- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne):
 - béton armé coulé en continu,
 - micro-pieux,
 - pieux vissés,
 - semelles filantes ou ponctuelles.

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.

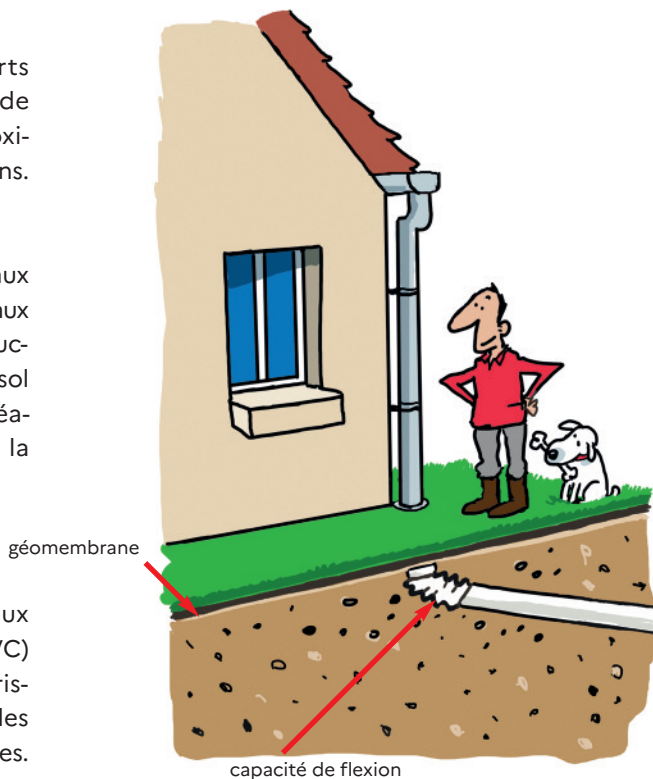


- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



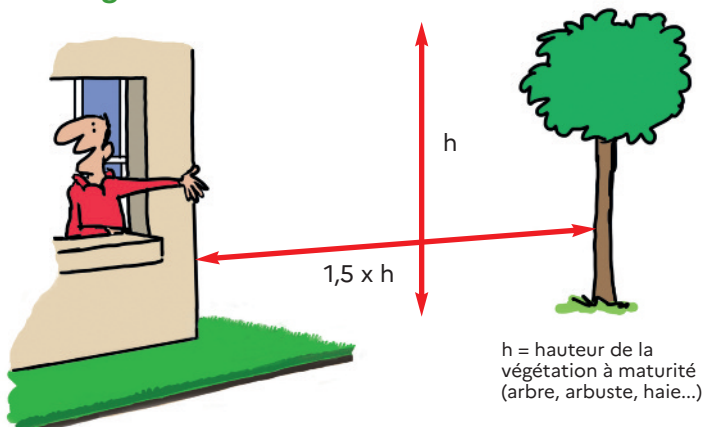
Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

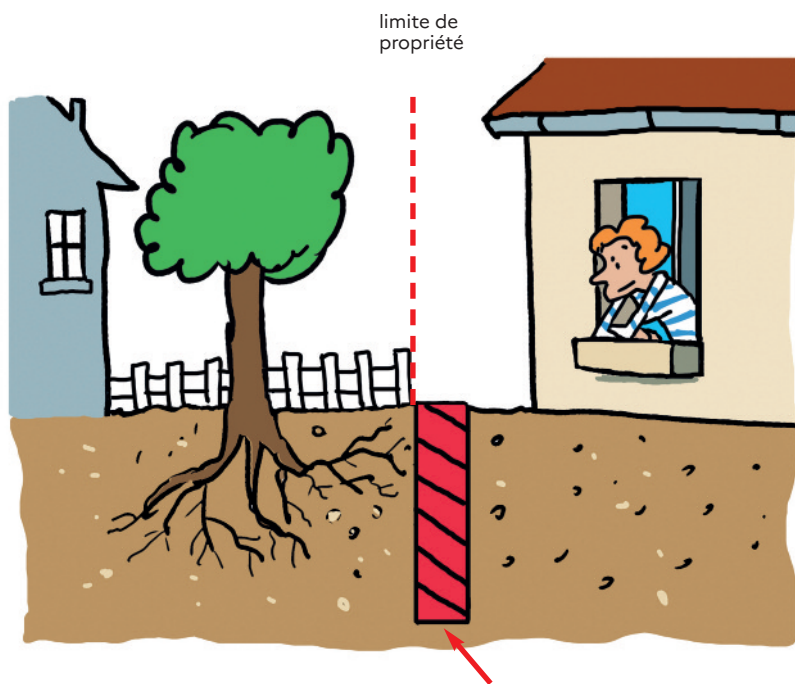
- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.
- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



Limiter l'action de la végétation environnante

- ✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.





écran antiracines profondeur minimum 2 mètres
et adapté à la puissance et au type de racines.

- ✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

- ✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

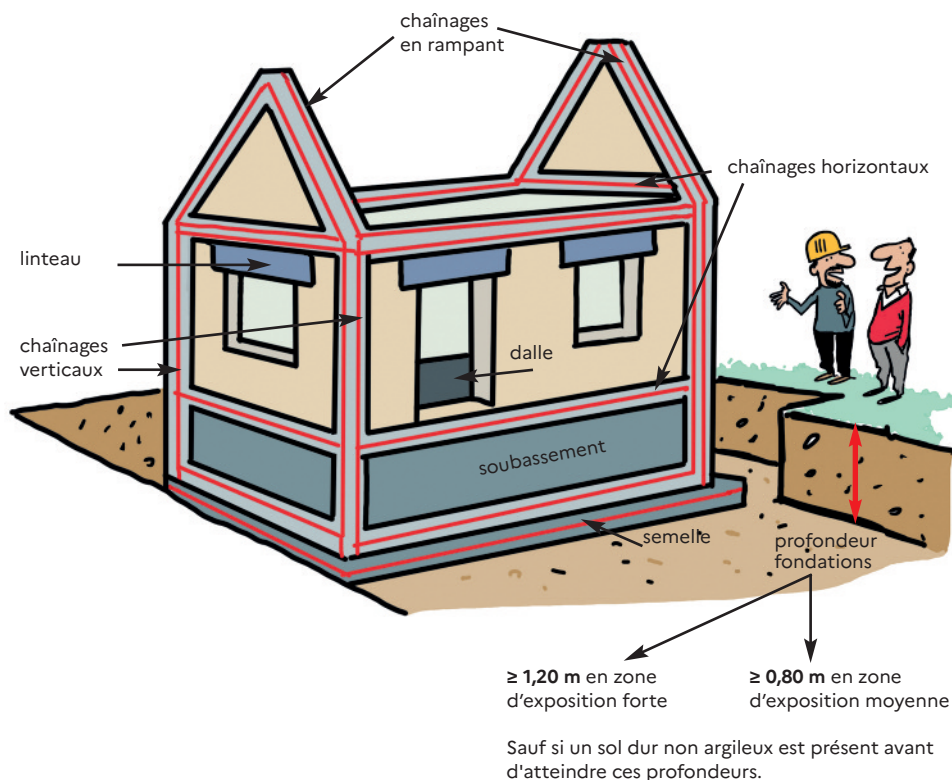
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur :

✓ le site du Ministère de la Transition Écologique :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

✓ et sur le site Géorisques :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>