

**Département de l'Isère
Commune de Reventin-Vaugris**

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Décembre 2012

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	4
Article 1 : Champ d'application territorial.....	5
Article 2 : Portée respective du règlement a l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	5
Article 3 : Division du territoire en zones.....	5
Article 4 : Autres éléments portés sur le document graphique	7
Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles	7
Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels.....	7
Article 7 – Conditions de l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (Entrées de ville)	8
Article 8 - Plan d'exposition au bruit	9
Article 9 – Risques technologiques	9
Article 10 – Éléments remarquables	13
Comment utiliser les documents ?.....	15
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	17
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua /Ub /Uc	18
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX	28
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY	36
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	40
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU ET 2AU	42
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUa / AUb.....	44
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx.....	51
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	57
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	58
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES ..	67
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	68

TITRE 6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (article 11)	75
CAHIER DE DEFINITIONS	84
RAPPEL DE REGLEMENTATION	93

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Reventin-Vaugris. Il est établi en vertu des articles L.123 et R.123.1, conformément aux dispositions de l'article R 123.9 du Code de l'Urbanisme.

Article 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

A L'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L111-8, L 111-9, L111-10, L421-3, L421-4, et R111-2 à R111-24.

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, A.V.A.P. (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine – ex ZPPAUP), les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L111-11 et L121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L121-9 et R121-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme.
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.

Article 3 - Division du territoire en zones

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

Zones urbaines

Article R*123-5 : Les zones urbaines sont dites "zones U". 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.

Zones à urbaniser

Article R*123-6 : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques 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, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le règlement.

Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Zones agricoles

Article R*123-7 : Les zones agricoles sont dites "zones A". 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Zones naturelles et forestières

Article R*123-8 : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

Article L 111.3 du code rural

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires imposent une distance d'implantation des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, le même éloignement s'impose pour l'implantation de ces derniers par rapport aux bâtiments agricoles.

Ce principe de réciprocité s'applique dans toutes les communes, qui n'ont pas fixé des règles d'éloignement différentes dans les parties actuellement urbanisées de leur territoire afin de tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées.

« Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent ».

Ce dispositif, instauré par la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 a connu une évolution à travers plusieurs lois successives :

Possibilité de déroger à cette règle dans certains cas (loir Solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000) ;

Possibilité de fixer des règles d'éloignement différentes (loi Développement des Territoires Ruraux du 23 février 2005) ;

Possibilité de déroger pour les changements de destination des constructions pour un usage non agricole et pour les extensions de bâtiments agricoles existants par la création d'une servitude de droit privé (loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006). »

Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

– **Les espaces boisés classés**

Les périmètres indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne un rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

– **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts.**

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale. Sont figurés au document graphique dont la signification et le bénéficiaire sont précisés par le tableau des emplacements réservés. (L123.2b du Code de l'Urbanisme).

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'urbanisme).

Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 13 (sauf pour les interdictions) des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels :

La commune dispose d'un plan des surfaces submersibles (PSS) du Rhône en aval de Lyon approuvé le 27/08/1986 valant PPR. Ce document est annexé au PLU.

La commune est concernée par une carte des aléas. Ce document s'applique au titre de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les phénomènes répertoriés et étudiés sont :

- les inondations de plaine en pied de versant (hors Rhône couvert par un PPRI spécifique)
- les crues des torrents et des rivières torrentielles
- le ruissellement de versant
- les mouvements de terrain

La cote de référence :

PK 33.000 à la cote 150.12 m NGF IGN69

PK 34.000 à la cote 149.49 m NGF IGN69

PK 35.000 à la cote 148.97 m NGF IGN69

Des secteurs où l'existence de risques naturels repéré graphiquement par risques faibles et risques moyens / forts

Les sites concernés par des aléas faibles, moyens ou forts, font l'objet d'un indice suivant le détail ci-dessous.

Phénomènes	ALEAS		
	Faible	Moyen	Fort
inondation de pied de versant	I'1	I'2	I'3
crue des torrents et des ruisseaux torrentiels	T1	T2	T3
ravinement et ruissellement de versant	V1	V2	V3
glissement de terrain (mouvements de terrain)	G1'/G1	G2	G3
chutes de blocs (mouvements de terrain)	P1	P2	P3

D'une manière générale, les principes suivants doivent être respectés :

- 1 – Dans les zones d'aléa fort, la construction doit être interdite ou strictement réglementée (limitée aux infrastructures non déplaçables).
- 2 – Dans les zones d'aléa moyen, la construction doit être interdite en dehors des zones urbanisées ou considérées comme prioritaires pour le développement de la commune
- 3 – Dans les zones jouant un rôle dans la régulation naturelle des phénomènes (zones d'épandage des crues, zones boisées à fonction de protection contre les chutes de blocs et les glissements de terrain, zones naturelles ou agricoles limitant le ruissellement, etc), des mesures strictes de préservation doivent être prises.
- 4 – Dans les zones d'aléa faible, la construction nécessite des adaptations afin de limiter la vulnérabilité du projet.

Article 7 – Clôtures

Dans un souci de qualification du tissu urbain, la déclaration préalable pour les clôtures est imposée sur l'intégralité du territoire de Reventin Vaugris.

Article 8 – Permis de démolir

Dans un souci de préservation du patrimoine et des paysages, le permis de démolir est imposé sur l'intégralité des territoires de Reventin Vaugris.

Article 9 – Conditions de l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (entrées de ville) :

Les dispositions de l'article L.111-1-4 relatif au recul des constructions et installations dans les espaces non urbanisés le long des autoroutes, routes express et déviations ne s'appliquent pas dès lors que le règlement du plan local d'urbanisme ou les orientations d'aménagement par secteur et par quartier prévoient des dispositions spécifiques relatives à la prise en compte par les projets de constructions ou d'installations, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité d'urbanisme et des paysages.

Le PLU a fixé des règles de recul différentes le long de l'autoroute A7. Une étude, jointe au dossier de PLU, justifie et fixe de nouvelles règles compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article 10 - Plan d'exposition au bruit :

Des aérodromes :

Au titre de l'article L.147-1 du Code de l'urbanisme et conformément à l'article L.147-3 du même code, les plans d'exposition au bruit des aérodromes sont annexés au plan local d'urbanisme.

Dans les zones concernées par le plan d'exposition au bruit, les constructions, travaux ou ouvrages peuvent être interdits ou soumis à des dispositions particulières en fonction de leur destination et de la zone de bruit (zones A, B, C, D variant selon l'intensité du bruit) dans lesquelles elles se situent (article L.147-5 du Code de l'urbanisme).

La commune est concernée par le Plan d'exposition au bruit (PEB) de catégorie D.

La zone D ne donne pas lieu à restriction des droits à construire, mais à l'isolation phonique des nouvelles habitations.

Des voiries :

L'arrêté du 18 novembre 2011 fixe les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et les conditions d'isolement acoustique auxquelles sont notamment soumis les bâtiments d'habitation.

A ce titre sont concernés :

A7, catégorie 1, tissu ouvert, 300m

RN7, catégorie 3, tissu ouvert, 100m

RD4B, catégorie 3, tissu ouvert, 100m

RD4G, catégorie 3, tissu ouvert, 100m

RD4, catégorie 4, tissu ouvert, 30m

Ligne SNCF 830, catégorie 1, 300m

D1007A- Pr8.200 à 10.625, catégorie 3, tissu ouvert, 100m

N° ou nom de la voie	tissu	catégorie	largeur secteur affecté
A7	tissu ouvert	1	300
A7N	tissu ouvert	1	300
D1007A	tissu ouvert	3	100
D4B	tissu ouvert	4	30
D4G	tissu ouvert	4	30
N7	tissu ouvert	3	100
N7	tissu ouvert	2	250
N7	tissu ouvert	3	100
N7	tissu ouvert	3	100
N7	tissu ouvert	3	100
N7	tissu ouvert	3	100

Article 11 – Risques technologiques :

Canalisation de transport de Gaz : La commune de Reventin Vaugris est traversée par des canalisations de gaz naturel de GDF « St Sorlin de Vienne – St Chamond ». DUP du 26/05/1978, qui imposent certaines protections. Ces protections sont décrites en annexe dans les servitudes d'utilité publique.

En raison des risques potentiels qu'elles présentent, outre les servitudes d'utilité publiques qu'elles engendrent, les canalisations de transport de matières dangereuses donnent lieu à la

définition de trois zones de dangers dans lesquelles une forte vigilance doit être observée : la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (correspondant aux effets irréversibles) ; la zone des dangers graves pour la vie humaine (correspondant aux premiers effets létaux) ; la zone des dangers très graves pour la vie humaine (correspondant aux effets létaux significatifs).

Il convient de faire preuve de vigilance dans une zone dénommée bande d'étude située de part et d'autre d'une canalisation de transport de matières dangereuses résultant de la zone des effets significatifs du scénario d'accident majeur retenu pour la canalisation concernée pour éviter en particulier de densifier l'urbanisation.

Dans la zone des dangers significatifs, le maire devra informer le transporteur des projets de construction le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage, et gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant.

Dans la zone des dangers graves, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie est proscrite.

Dans la zone des dangers très graves, la construction ou l'extension des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes est en outre interdite.

Lorsqu'une canalisation n'est pas protégée, mais qu'une protection est prévue à plus ou moins long terme, il est possible de prévoir des projets qui actuellement seraient interdits car situés à l'intérieur de la zone des dangers graves ou très graves, mais qui pourront être autorisés une fois que la canalisation sera protégée, à condition qu'ils soient situés à l'extérieur de la zone des dangers graves ou très graves subsistant après protection.

Lignes de transport d'électricité :

Les règles de prospect, d'implantation de hauteur, définies dans le présent règlement ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB mentionnées dans les servitudes.

Dans toutes les zones du PLU sont autorisées les constructions techniques équipements et mise en conformités des postes de transformation.

Article 12 – Éléments remarquables

En référence à l'article L123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme, le PLU peut "identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologiques à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421-17 (d) et R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

Sur la commune de Reventin Vaugris, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants, des zones humides et des corridors biologiques.

Pour les haies :

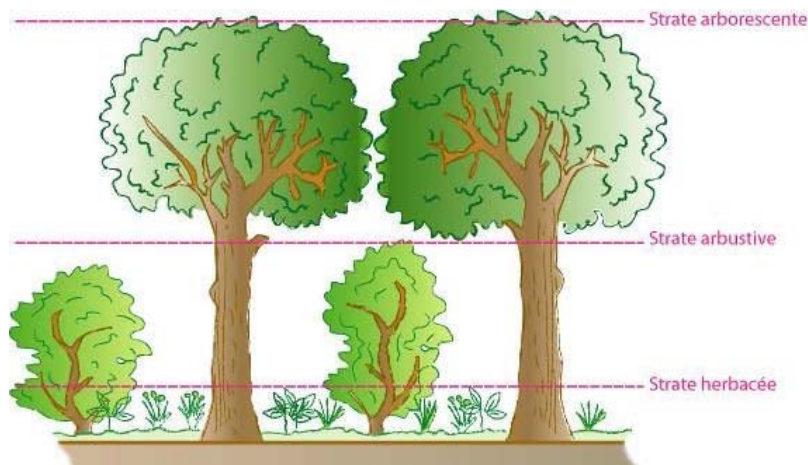
Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable (art L123-1-5 (7°)§7 et R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme).

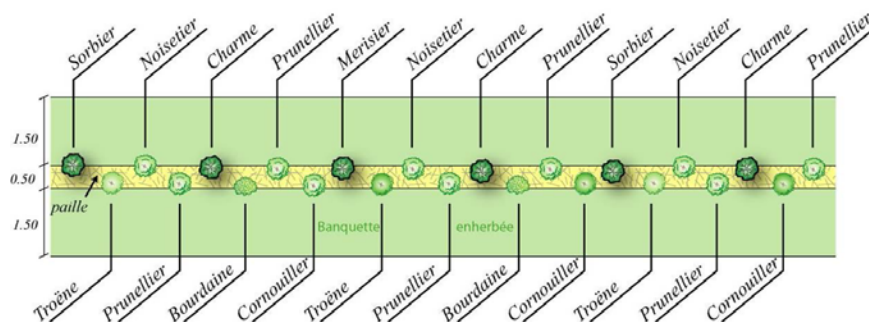
En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L123-1-5 (7°), une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- Une strate herbacée,
- Une strate comportant au moins trois espèces différentes d'essences



Schémas de principe de plantation d'une haie champêtre :



Essences préconisées

Strate arbustive

- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Bourdaine (*Frangula vulgaris*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Fusain (*Euonymus europaeus*)
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Aubépine (*Crataegus monogyna*)

Strate arborescente

- Merisier (*Prunus avium*)
- Sorbier (*Sorbus aucuparia*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)

Pour les corridors écologiques :

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau,
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,

- dans les zones U et AU, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures...)

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires

Pour les zones humides :

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L123.1.5 §7 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction ou de voirie. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Pour les éléments bâtis de patrimoine

Le PLU identifie des éléments bâtis à préserver :

a) Périmètre de présomptions archéologiques :

En application du code du patrimoine, notamment son livre V, l'arrêté n° 08-399 délimite sept zones dans le périmètre desquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

b) Périmètre de protection des monuments historiques :











La commune est située dans le périmètre de protection de 500m concernant les abords du château d'Ampuis (rive droite du Rhône).

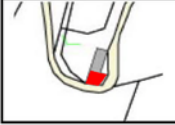









c) Le patrimoine architectural et paysager remarquable, repéré au plan de zonage par un triangle Δ au titre de l'article L 123.1.5 du Code de l'urbanisme.

d) Les bâtiments pouvant changer de destination

Les bâtiments repérés au plan de **zonage** par une étoile * qui, en application de l'article L 123-3-1 peuvent changer de destination

LISTE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION repérés au plan de zonage

Situation	Photo	N°	Nom	Typologie d'implantation / architecturale	valeur patrimoniale	réseaux	changement de destination
Chemin Aubressin							
		1	Chapon chemin de l'Aubressin	Ferme en U traditionnelle en pierre, toiture 2 pans avec dépendance	Ferme isolée qui s'inscrit dans le paysage	Assainissement individuel Ø 125 pour l'eau	Permettre sa réhabilitation
		2	Montabonnet	Bâti à bloc juxtaposé Ferme isolée qui s'inscrit dans le paysage	Bonne exposition pour un logement indépendant	Assainissement Individuel Ø 60 Pour l'eau	Permettre sa transformation
		3	Serve	Grange en pisé Indépendante de l'habitation	Grange en pisé Indépendante de l'habitation	Assainissement Individuel Ø 125 Pour réseau d'eau	Permettre sa transformation
Grand Chemin / Vieux pavés							
		4	Fayolle Fontanaise	Ferme typique en pierre Toiture 2 pans	Grande qualité architecturale du bâti	Assainissement Individuel Ø 200 Pour les réseaux	Permettre sa réhabilitation
La Balme							
		5	Jourdan Alain	Plusieurs bâtiments posés et dissociés les uns des autres	Bâtiment de qualité architecturale vue dégagée	eau : Ø 100 Assainissement individuel	Permettre sa réhabilitation

Situation	Photo	N°	Nom	Typologie d'implantation / architecturale	valeur patrimoniale	réseaux	changement de destination
		6	Huguel	Bâti en pisé juxtaposé à l'habitation	bati de caractère	Assainissement individuel Ø 53/63	Permettre sa réhabilitation
Chemin des Cimes							
		7	Jury Jacques	Bâti en pisé, typique avec voute a conserver	Desservi par 1 chemin qualité architecturale	Assainissement individuel Ø 50 pour l'eau	changement souhaité
		8	Vacher le Rondet	bâti juxtaposé en blocs	belle qualité architecturale	Assainissement individuel Ø 53/63 pour l'eau	Changement possible
		9	Sacchi à Fort Massot	bâti perpendiculaire à la voie	bâti en pisé hangar	Assainissement individuel Ø 50 pour l'eau	Changement possible
		10	Maestri l'Aubressin	dépendance indépendante	bâti en pierre encadrement a conserver	Assainissement individuel réseau Ø 60	permettre sa réhabilitation logement environ de 60m²

Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes

La notion d'essence équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;
- les « essences nobles » ne peuvent remplacer que des essences nobles et autres essences de parc.

Sont considérées comme essences « nobles » : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoia, Pin...

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- Repérer la parcelle sur le plan général et la situer par rapport à la zone ou le secteur (désigné par des lettres).
- Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones.
- Dans chaque zone, le droit des sols est défini par quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Exemple : Une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, d'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les 14 articles que l'on retrouve dans chacune des zones sont les suivants :

- Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement)
- Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : emprise au sol des constructions
- Article 10 : hauteur maximum des constructions
- Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords
- Article 12 : aires de stationnement
- Article 13 : espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations
- Article 14 : coefficient d'occupation du sol défini par l'article R 123-10

Pour une bonne compréhension du texte, des définitions de base sont données en fin de document

Pour connaître pleinement le droit des sols concernant une parcelle, il conviendra, après avoir lu le règlement, de se reporter également à l'annexe « Servitudes d'utilité publique ».

Enfin, des renseignements complémentaires peuvent être obtenus par :

1. Le rapport de présentation (article R 123.2 et article L 123.1)
2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (article L 123.3, articles L110 et L121.1)
3. Les orientations d'aménagement et de programmation (article L 123.3.1)
4. Le règlement écrit (articles R123.4, R 123.9)
5. Les documents graphiques (plans) (R123.11)
6. Les servitudes d'utilités publiques (liste et plan) (R123.14)
7. Les annexes : assainissement et eau potable(R123.13)

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi 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.

La zone U est divisée en plusieurs zones :

- La zone **Ua** : zone urbaine mixte, correspondant au bâti traditionnel dominant
- La zone **Ub** : zone urbaine mixte de moyenne densité et de première périphérie à dominante pavillonnaire
- La zone **Uc** : zone urbaine périphérique où seul l'assainissement autonome est possible
- La zone **UX**, correspondant à des secteurs d'activité industrielle, commerciale, artisanale et de service.
- La zone **UXa** : réservée à l'activité artisanale
- La zone **UXb** : réservée à l'aérodrome
- La zone **UXf** : réservée au péage de l'autoroute l'ASF (Autoroutes du Sud de la France)
- La zone **UXs** : correspondant au centre de stockage des déchets ultimes (CSDU) et à la station d'épuration intercommunale
- La zone **UXi** : réservée à l'activité industrielle
- La zone **UXv** : réservée au silo
- La zone **UY** : réservée à l'emprise SNCF

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

CARACTERISTIQUES GENERALES

Cette zone a vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée. Elle peut accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux, activités artisanales non nuisantes et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants.

Elle comprend :

1. Une zone Ua, qui couvre le cœur du village de Reventin, du Grand Chemin et du Vieux Vaugris, St Christ.
Il se caractérise par :
 - L'ordonnance des constructions à l'alignement des voies
 - La volumétrie calée, pour la majeure partie du bâti à R+2
2. La capacité résiduelle de construction de la zone Ua est faible. Sont plutôt envisageables des opérations de restauration, de réhabilitation ou de reconstruction avec la nécessité de respecter l'identité architecturale de cet espace bâti. Cette zone est raccordée au réseau collectif d'assainissement.
3. La zone Ub, correspondant principalement aux extensions du village, de forme pavillonnaire. Elle est occupée par de l'habitat individuel discontinu et des opérations plus ou moins récentes de lotissement de faible densité (R/R+1 et quelques bâtis plus anciens R+2). Cette zone est raccordée au réseau collectif d'assainissement.
4. La zone Uc est une zone à dominante d'habitat individuel qui n'est pas desservie par le réseau collectif d'assainissement.

Des prescriptions s'imposent sur certaines zones :

- La zone Ua / Ub / Uc est soumise au risque faible (rv1 ruissellement sur versant) et partiellement au risque moyen et fort (rv2 / rv3).
- La zone Ub est concernée par des risques faibles et fort (rg1 / rg3 mouvement de terrain)
- La zone Ua / Ub est soumise aux crues torrentielles T2 / T3.

Section 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article U 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture de carrières, l'extension et la poursuite des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature ;
- Les exhaussements et affouillements ;
- Le camping – caravanage ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public

Dans le secteur de crues torrentielles T2 / T3 :

- Construction interdite en dehors des exceptions énoncées ci après à cet article
- Affouillement et exhaussement interdits, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence
- Camping caravanage interdit
- Aires de stationnements interdits
- Clôtures fixes : interdites à l'intérieur d'une bande de 4m comptée à partir du sommet des berges.

Dans le secteur de ruissellement sur versant rv2/rv3 :

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

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

- Construction interdite en dehors des exceptions énoncées ci après à cet article.
- Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- Aires de stationnements interdits
- Camping caravanage interdit

Dans le secteur d'inondation en pied de versant i1/i2 :

Sont interdits :

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

Dans le secteur de mouvements de terrain rg2/rg3 :

Sont interdits :

- Construction interdite en dehors des exceptions énoncées ci après à cet article.
- Affouillements et exhaussements interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.
- Camping caravanage interdit

Exceptions aux interdictions :

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 autorisées 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 soient 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

Article U 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

De manière générale, la zone U admet ce qui n’est pas expressément interdit à l’article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les annexes aux habitations hors piscine, dans la limite de 20 m² au sol
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s’applique pas
- La reconstruction de bâtiments détruits à la suite d’un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l’environnement.
- Il est demandé à toute construction de respecter la réglementation en vigueur (RT2012)
- Les piscines si elles sont situés à proximité de l’habitation

Tout projet créant un minimum de 2 500 m² de surface de plancher destinés au logement doit affecter au moins 20 % de sa surface de plancher destinée au logement à la réalisation de logements locatifs sociaux.

Dans le secteur de crues torrentielles T1 :

Les constructions sont autorisées sous réserve :

Que le RESI soit inférieur ou égal à 0.30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
Et 0.50 pour les permis groupés, lotissements, opérations d’aménagement d’ensemble nouvelles, pour les bâtiments d’activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales et pour les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20m²

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

Dans le secteur de ruissellement sur versant rv1 :

Sont admis, les constructions sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0.50m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0.50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur

Camping caravanage autorisé si mise hors d'eau

Dans le secteur d'inondation en pied de versant i1 / i2 :

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

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

Prescriptions à respecter pour les projets admis :

- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des bâtiments et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence.
- Constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence.
- Le RESI devra être inférieur à 0.50 :
 - Pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments)
 - Pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales
 - Pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)
- Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement

Dans les secteurs de mouvement de terrain rg1 / rg1' :

sont admis

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

Section 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U 3 – Accès et voirie

3-1 Accès :

1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies 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.

2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public.

3-2 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 (selon les préconisations départementales en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager), comme aux véhicules de service.

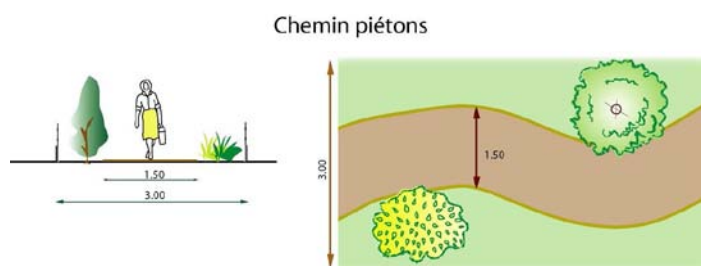
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour y compris pour les véhicules de secours.

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4.50 m. Une largeur inférieure peut être admise, sans toutefois être inférieure à 4 m dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus 4 logements.

3-3 Cheminements piétons et cycles :

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie dans toute opération d'ensemble à partir de 3 logements ou lots. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de tout obstacle pour laisser libre le passage.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur maximale de 3 m.



Article U 4 – Desserte par les réseaux

4-1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

Toute construction devra être raccordée au réseau s'il existe. Dans le cas contraire, les habitations devront prévoir un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

4-2-2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Lorsque le réseau collectif existe, les eaux pluviales éventuellement résiduelles, après récupération et/ou infiltration sur le terrain, doivent y être dirigées.

Dans les secteurs affectés par un aléa faible de glissement de terrain, aucune infiltration d'eau dans le sol n'est admise. Il devra être prévu un système étanche avec un exutoire naturel situé en dehors de la zone à risque.

4-2-3 Ruisseaux :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

Secteurs affectés par un aléa faible de glissement de terrain et de ruissellement par versant. Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement et d'eaux pluviales. A défaut, est autorisé le rejet dans un exutoire naturel compatible avec le projet, capable de recevoir un débit supplémentaire sous réserve de ne pas aggraver les risques, ni ne provoquer de nouveaux.

4-3 Piscine :

Les eaux de vidange des piscines et bassins ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau collectif des eaux usées séparatif. Le rejet des eaux de piscine ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0.005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991. Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc... ne seront pas rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, si la nature du sol le permet.

4-4 Autres réseaux :

Tous travaux compris d'électricité et de téléphone, réalisés sur le domaine privé, devront être enterrés et à la charge du pétitionnaire.

4-4-1 Compteurs :

L'ensemble des compteurs, boîtes aux lettres et aux éléments susceptibles d'être positionnés en limite de parcelle et de voie publique, devront être regroupés dans la mesure du possible en un seul élément bas.

Cet élément sera maçonné et enduit, facile d'entretien et de nettoyage.

4-5 déchets :

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

4-6 Ordures ménagères :

Toute demande (construction, rénovation, ...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Article U 5 – Caractéristiques des terrains

En zone Uc, pour toute nouvelle construction nécessitant un dispositif d'assainissement autonome, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1 500 m², exception faite des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pour lequel une surface différente pourra être admise.

Dans le secteur de ruissellement sur versant (rv2 et rv3), des marges de recul s'imposent :

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

Article U 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

RAPPEL : le présent article s'applique aux constructions dont le terrain est en bordure d'une voie, quelque soit le statut privé ou public de celle-ci.

6-1 Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

En Ua : les constructions principales s'implanteront à l'alignement ou en continuité des bâtiments existants. Si impossibilité, un recul au minimum de 4m est possible.

En zone Uc, Ub, les constructions doivent être édifiées soit dans le prolongement des autres constructions, soit en recul au minimum de 4m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

6-2 Voies ferrées :

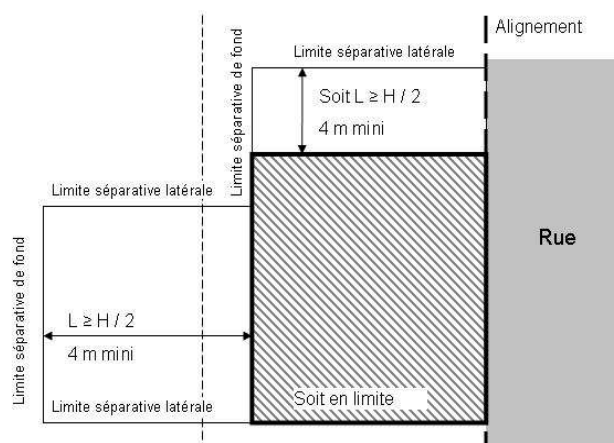
En bordure des emprises ferroviaires, l'édification des bâtiments est soumise aux règles prescrites par la servitude d'utilité publique T1.

Article U 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions seront implantées soit sur limites séparatives, soit en retrait.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement mesurée perpendiculairement des façades d'un bâtiment aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de différence d'altitude entre ces deux points ; elle ne peut être inférieure à 4m.

Les margelles des piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites de propriété.



Article U 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article U 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Article U 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m ou R+2.

La hauteur maximale des annexes implantées en limite séparative est limitée à 4.50m.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- Les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés dans les quatre ans qui suivent le sinistre.

Article U 11 – Aspect extérieur, aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article U 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins de la construction projetée et de la zone.

Il est exigé au minimum :

- **Habitat collectif** : une place de stationnement par logement, et un emplacement fermé égal à 2 m² par tranche de 40 m² de surface de plancher pour le stationnement des 2 roues.
- **Habitat individuel** : deux places de stationnement par logement.
- **Constructions à usage commercial** : au-delà de 200 m² de surface commerciale, il sera exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à une fois et demie la surface de plancher de la construction ;
- **Constructions à usage de bureaux ou services (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal** : Une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.
- **Equipements sociaux, culturels, sportifs, spectacle et de loisirs, etc** : 1 place par unité de 20 personnes accueillies.

→ **RAPPEL** : il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

Article U 13 – Espaces libres et plantations

13-1 Espaces verts - Plantations :

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 % de la surface du tènement.

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

La plantation de haies composées d'essences locales, diversifiées et comportant une majorité d'espèces à feuilles caduques est préconisée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Pour lutter contre l'ambrosie, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de construction d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

Éléments remarquables du paysage :

Les haies, parcs ou arbres identifiés ou éléments remarquables du paysage aux documents graphiques sont conservés. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux

réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces ensembles paysagers.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourraient être supprimés à condition d'être reconstitués dans un voisinage proche.

13-2 Espaces libres :

- **Pour les lotissements** et groupes d'habitation, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet.
- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité.

Section 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article U 14 – Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (COS) dans les zones Ua et Ub.

La densité résulte de l'application des articles U3 à U13.

Le COS n'est pas limité pour tous les équipements et bâtiments publics.

Le COS est fixé à 0.30 pour la zone Uc.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UX est une zone d'activités économiques, qui regroupe notamment :

- Les établissements artisanaux ;
- Les établissements industriels ;
- Les activités commerciales à condition qu'elles ne constituent pas l'activité exclusive ;
- Les activités de service / loisirs.

Elle comprend :

- Une zone UXa, réservée à l'artisanat, commerces et activités de services
- Une zone UXb, réservée à l'aérodrome, pour lequel un plan d'exposition au bruit (PEB) pour l'aérodrome de Reventin Vaugris est annexé au PLU.
- Une zone UXs réservée à une zone de traitement des déchets. Elle a pour objet de permettre le fonctionnement des activités déjà existantes : le centre de stockage des déchets ultimes et la station d'épuration.
- Une zone UXf réservée aux activités liées aux autoroutes du Sud de la France (ASF)
- Une zone UXi réservée aux secteurs industriels
- Une zone UXv réservée au silo.

La zone UX est concernée par les risques de mouvements de terrains (rg3), par les risques d'inondation faible (i1), par des risques de crues moyens ou forts (T2, T3).

Section 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UX 1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière
- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Dans la zone UXa :

- Les constructions à usage industriel

Dans la zone UXi :

- Les commerces et activités logistiques exclusives

Dans les secteurs de mouvement de terrain rg2 / rg3 :

Sont interdits :

- Construction interdite en dehors des exceptions énoncées ci après à cet article.

- Affouillements et exhaussements interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.
- Camping caravanage interdit

Dans les secteurs de risques d'inondation en pied de versant (i1) :

Sont interdits :

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

Dans les secteurs de crues torrentielles (T2 / T3) :

- Construction interdite en dehors des exceptions énoncées ci après à cet article
- Affouillement et exhaussement interdits, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence
- Camping caravanage interdit
- Aires de stationnements interdits
- Clôtures fixes : interdites à l'intérieur d'une bande de 4m comptée à partir du sommet des berges.

Exceptions aux interdictions :

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 autorisées 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 soient 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.

Article UX 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas ;
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve :
 - o D'être nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone ;
 - o De contribuer à l'amélioration de l'état du sol existant ;
 - o D'être nécessaires à la réalisation de dispositifs de collecte et de rétention des eaux pluviales.

Dans la zone UX :

- Les établissements à usage commercial, industriel, et activités de services et loisirs

Des mesures de précaution sont à prendre pour les sites et sol pollués

Dans la zone UXa :

- Les établissements liés à l'artisanat, commerce, services
- Les installations classées soumises à déclaration

Dans la zone UXb :

- Les bâtiments liés à l'activité de l'aérodrome

Dans la zone UXv :

- Les bâtiments liés à l'exploitation du silo et son extension

Dans la zone UXs :

- Les ouvrages techniques divers participant au fonctionnement des services publics de gestion des déchets

Dans la zone UXi :

- La construction à usage industriel
- Les installations classées soumises à déclaration

Dans le secteur de crues torrentielles T1 :

Les constructions sont autorisées sous réserve :

Que le RESI soit inférieur ou égal à 0.30 pour les constructions individuelles et leurs annexes

Et 0.50 pour les permis groupés, lotissements, opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales et pour les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20m²

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

Dans le secteur d'inondations en pied de versant (i1) :

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

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

Prescriptions à respecter pour les projets admis :

- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des bâtiments et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence.
- Constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence.
- Le RESI devra être inférieur à 0.50 :
 - Pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments)
 - Pour les bâtiments d'activités agricoles (silo), artisanales, industrielles ou commerciales
 - Pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)
- Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement

Dans les secteurs de mouvement de terrain rg1 / rg1' :

sont admis

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

Section 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone UX, il s'agit de réaliser et préserver des zones d'activités de qualité à proximité des entrées de ville de Reventin Vaugris (RN7), le parti d'aménagement et les recommandations architecturales spécifiques ont fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

Article UX3 – Accès et voirie :

3-1 Accès :

En UX / UXs : L'implantation ou le recul de la construction vis-à-vis du domaine public départemental devra être déterminé en lien avec le Conseil Général de l'Isère et vis-à-vis de la RN7 avec la Direction Interdépartementale des Routes.

1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies 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.

2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public.

3-2 Voirie :

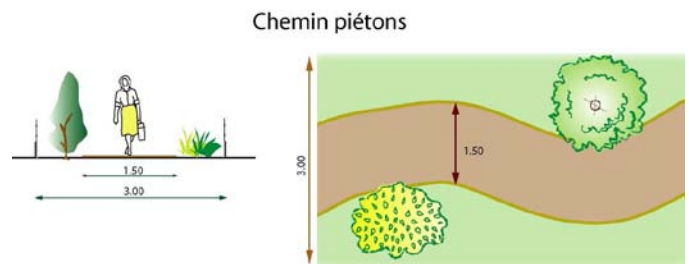
Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (selon les préconisations départementales en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager), comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour y compris pour les véhicules de secours.

3.3 Cheminement piétons et cycles

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie dans toute opération d'ensemble. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de tout obstacle pour laisser libre le passage.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur maximale de 3 m.



Article UX 4 – Desserte par les réseaux :

4-1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe « alimentation en eau potable » et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

4-2 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'électricité :

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés le plus possible en souterrain ou intégrés au bâti.

4-3 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement :

4-3-1 Assainissement des eaux usées :

Toute construction devra être raccordée au réseau s'il existe. Dans le cas contraire, les habitations devront prévoir un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

4-3-2 Assainissement des eaux pluviales :

Le système de gestion des eaux pluviales de la zone d'activités est du type « gestion alternative » par l'écoulement en surface des flux pluviaux dans des noues et par le stockage dans un bassin de rétention. Afin de garantir un bon fonctionnement du dispositif, la gestion des eaux pluviales dans les lots privatifs doit être cohérente avec ce système. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent donc être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales en surface, avec si possible l'utilisation de techniques dites alternatives (noues, puisards, etc ...). L'objectif commun est la préservation du milieu naturel, l'utilisation de techniques alternatives de type infiltration ou rétention à l'intérieur des lots est fortement encouragée. La mise en œuvre d'un pré traitement pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Secteurs affectés par un aléa faible de glissement de terrain et de ruissellement par versant. Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement et d'eaux pluviales. A défaut, est autorisé le rejet dans un exutoire naturel compatible avec le projet, capable de recevoir un débit supplémentaire sous réserve de ne pas aggraver les risques, ni ne provoquer de nouveaux.

4-4 Défense incendie

La défense incendie sera assurée sur le tènement.

4-5 Ordures ménagères :

Toute demande (construction, rénovation, ...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Article UX 5 – Caractéristiques des terrains :

Dans le secteur rv2 et rv 3 ruissellement sur versant :

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

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

Article UX 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

6-1 Alignement

Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de reculement éventuellement indiqués sur les documents graphiques.

6-2 Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions, parties de constructions ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons) doivent être implantées en retrait minimum de 3m.

Article UX 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés en cas de mitoyenneté avec un bâtiment, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4m.

Article UX 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

Article UX 9 – Emprise au sol

Article non réglementé

Article UX 10 – Hauteur des constructions

Hauteur maximale : la hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder 15m au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas 5 % de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes, panneaux photovoltaïques, éoliennes ...).

En zone UXv : la hauteur maximale des bâtiments est de 20m.

En zone UXa : la hauteur maximale des bâtiments est de 9m.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes (les constructions avoisinantes étant celles existantes sur les parcelles adjacentes).

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UX 11 – Aspect extérieur

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article UX 12 – Aires de stationnement

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles :

12-1 Normes à respecter :

Constructions destinées à l'artisanat

Il est exigé au minimum une place de stationnement par 120 m² de surface de construction.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

Constructions destinées aux activités de services

Il est exigé au minimum une place par 40 m² de surface de construction.

Constructions destinées à la fonction d'entrepôt

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

12-2 Modalités d'application :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction et en dehors des voies publiques.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des deux roues :

Un emplacement égal à 2 m² pour 100 m² de surface construite.

Article UX 13 – Espaces libres et plantations

Pour lutter contre l'ambrosie, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de construction d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

13-1 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres :

Des espaces libres paysagers, à dominante végétale d'au moins 20%, doivent être aménagés sur la partie du terrain non couvert par les constructions, les aménagements de voirie, les aires de stationnement ou de stockage.

13-2 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations :

Le projet doit développer une composition paysagère et conserver les plantations existantes, Les clôtures en limites séparatives comportent une bande végétale d'une largeur de 1m minimum, sous forme de haie ou d'alignement d'arbres.

Les espaces non bâtis, hors accès et stationnement seront plantés à raison d'un arbre par tranche de 200 m².

Les aires de stockage, les dépôts de matériaux ou de matériel, les stockages ou installations de récupération des déchets doivent être ceinturés sur leur majeure partie par des écrans végétaux sauf passage des véhicules et accès divers.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter un arbre pour 8 emplacements de stationnement en aérien. Ces arbres pourront, le cas échéant, être regroupés par ensembles ou bosquets pour des raisons de meilleure composition paysagère.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables...)

Section 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UX 14 – Coefficient d'occupation des sols (C.O.S) :

Article non réglementé.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

CARACTERISTIQUES GENERALES

Cette zone est réservée au domaine public ferroviaire.

La zone UY est la zone spécialisée réservée au service public ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer.

Section 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UY 1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les ouvertures de carrières ou leur extension
- Les terrains de camping et de caravaning
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les lotissements
- Les établissements industriels et dépôts soumis ou non à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UY2.

Article UY 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

- Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant,
- Les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur des emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises), ainsi que les constructions admises dans la zone industrielle.
- La création d'espaces de stationnement ouverts au public
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone UY.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée. Sa destination pourra être conservée. La reconstruction doit être réalisée dans un délai de 4 ans.

Section 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPEL :

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Dans ce cas, la décision doit être motivée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire peut être cependant accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles ou qui sont sans effet à l'égard de ces règles.

Article UY3 – Accès et voirie :

3-1 Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant ...) et de leur nombre.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies desservant plusieurs logements, créés à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison par une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 9 m de rayon.

Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

3-2 Voirie nouvelle, publique ou privée :

3-2-1 : voirie nouvelle publique ou privée :

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4.50 m. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 m dès lors que la voie est en sens unique.

Article UY 4 – Desserte par les réseaux :

4-1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4-2 Assainissement :

- eaux usées :

Toute construction devra être raccordée au réseau s'il existe. Dans le cas contraire, les habitations devront prévoir un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

- eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit.

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif de branchement individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés (et suivant règlement commun).

4-3 Autres réseaux

Tous travaux compris d'électricité et de téléphone, réalisés sur le domaine privé, devront être enterrés et à la charge du pétitionnaire.

4-4 Ordures ménagères :

Toute demande (construction, rénovation ...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Article UY 5 – Caractéristiques des terrains :

Sans objet

Article UY 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan et sauf pour les constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées avec le même recul que les zones adjacentes.

Article UY 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Selon les zones adjacentes pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Article UY 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article UY 9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article UY 10 – Hauteur maximale des constructions

10-1 Hauteur relative

Sur voie :

Selon les zones adjacentes, pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont la hauteur est commandée par les impératifs techniques et l'exploitation ferroviaire ou résulte de ces derniers.

Sur limites séparatives :

Selon les zones adjacentes, pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont la hauteur est commandée par les impératifs techniques et l'exploitation ferroviaire ou résulte de ces derniers.

10-2 Hauteur absolue

Elle est limitée à 12m.

Toutefois, ces hauteurs ne s'appliquent pas aux constructions et installations de l'exploitant lorsque les impératifs techniques de l'exploitant ferroviaire l'exigent.

La hauteur absolue n'est pas réglementée pour les cheminées et silos en raison d'impératifs d'ordre technologique.

Article UY 11 – Aspect extérieur

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article UY 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire ou de l'installation à réaliser.

Ou tout stationnement des véhicules de toutes catégories et toutes opérations de chargement et de déchargement étant interdites sur les voies publiques, les aires de stationnement et d'évolution devront être prévues à l'intérieur de parcelles et calculées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

a) Tous les parkings seront plantés à raison d'un arbre d'une circonférence de 20 cm au moins pour 100 m² ou pour 4 places de stationnement.

b) Les places de stationnement des véhicules destinés au transport des marchandises seront dispensés des prescriptions ci-dessus.

Article UY 13 – Espaces libres et plantation, espaces boisés classés

Pour lutter contre l'ambrosie, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de construction d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

Section 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UY 14 – Coefficient d'occupation des sols (C.O.S) :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les constructions liées au fonctionnement du service public.

Le C.O.S. est limité à 1 pour les entrepôts de la SNCF.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser

Sont classés ainsi les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Plusieurs zones sont mises en place :

- La zone **1 AU / 2 AU** : non ouverte à vocation mixte d'habitat et d'activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles.
- La zone **AUa / AUb** : ouverte à dominante habitat, mais les équipements collectifs et les activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont admis pour maintenir une mixité de fonctions urbaines. Ces deux zones ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.
- La zone **AUx**, ouverte à l'urbanisation à vocation d'activités économiques. Cette zone a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU / 2AU

CARACTERISTIQUES GENERALES

Les zones 1AU / 2AU sont des zones naturelles où les équipements existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Elles sont donc momentanément inconstructibles et réservées à vocation principale d'habitat. Elles pourront accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Les zones 1AU/ 2AU sont soumises dans leur intégralité à l'article L123-1-5-16° du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme de logements : 20% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur.

Section 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU / 2AU 1– Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article AU2.

Article 1AU / 2AU 2– Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions

Section 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU/2AU 3 - Accès et voirie

Non réglementé

Article 1AU/2AU 4 - Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 1AU/2 AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 1AU/2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises Publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 2m.

Article 1AU/2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Article 1AU/2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AU/2AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article 1AU/2AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 1AU/2AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article 1AU/2AU 12 - Stationnement

Non réglementé

Article 1AU/2AU 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Non réglementé

Section 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AU / 2AU 14 – Coefficient d'occupation des sols (C.O.S) :

Article non réglementé.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUa / AUb

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone AUa / AUb est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Elle est destinée à assurer à terme le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés, et aménagée de façon cohérente et en accord avec le bâti existant.

La vocation principale de la zone AUa / AUb est l'habitat, mais les équipements collectifs et les activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont admis pour maintenir une mixité de fonctions urbaines.

La zone AUa/AUb est soumise dans son intégralité à l'article L123-1-5-16° du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme de logements : 20% au minimum du nombre de logements devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les Orientations d'Aménagement spécifique et de Programmation, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

Des prescriptions s'imposent sur le secteur AUb. Pour les risques de crues torrentielles T2/T3

Section 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUa/AUb 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone correspondante, ainsi que celles qui ne sont pas expressément prévues à l'article 2 suivant.
- Les installations classées soumises à autorisation ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite ...)
- Les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie d'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning

Dans le secteur de crues torrentielles T2/T3 :

Sont interdits :

- Construction interdite en dehors des exceptions énoncées ci après à cet article
- Affouillement et exhaussement interdits, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence
- Camping caravanage interdit
- Aires de stationnements interdits
- Clôtures fixes : interdites à l'intérieur d'une bande de 4m comptée à partir du sommet des berges.

Exceptions aux interdictions

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 soient 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.

Article AUa/AUb 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve cumulativement :
 - o De respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement ainsi que les orientations d'aménagements spécifiques et de programmation
 - o Que l'urbanisation de la zone se conçoive en une seule opération. La réalisation pouvant être admise en plusieurs tranches, sauf pour les zones dont la superficie est supérieure à un hectare. Dans ce cas, l'urbanisation peut se réaliser en plusieurs opérations successives.
 - o Que chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone, tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (réalisation d'accès, de voiries et réseaux divers).
 - Pour tout programme créé : sur 2500 m² de surface de plancher, 20% de la surface de plancher en logements sera affecté à des locatifs sociaux.

- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants, ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés.
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions
- Les activités commerciales dans la limite de 200 m² de surface de plancher
- De respecter la réglementation en vigueur (RT 2012)

Dans le secteur de crues torrentielles T1 :

Les constructions sont autorisées sous réserve :

Que le RESI soit inférieur ou égal à 0.30 pour les constructions individuelles et leurs annexes

Et 0.50 pour les permis groupés, lotissements, opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales et pour les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20m²

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

Section 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUa/AUb 3 – Accès et voirie

3-1 Accès :

La desserte de la zone AUa se fera par une voie reliant la rue Mouret à la rue de la Mairie, afin d'assurer la perméabilité de l'îlot, privilégiant les usages piétons et sera conçue comme un espace public végétalisé. Sa largeur peut être de 8m.

La desserte de la zone AUb se fera à partir de la rue des Fontaines.

3-2 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 (selon les préconisations départementales en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager), comme aux véhicules de service.

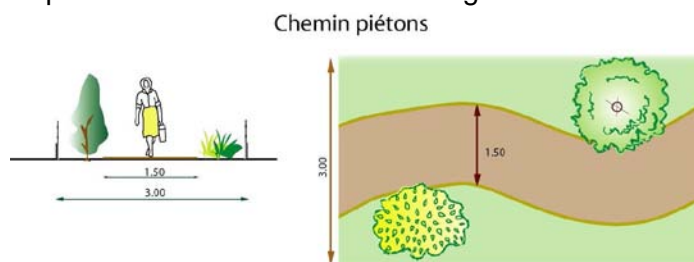
Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4.50 m. une largeur inférieure peut être admise, sans toutefois être inférieure à 4 m dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus 4 logements.

3-3 Cheminements piétons et cycles

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie dans toute opération d'ensemble à partir de 3 logements ou 3 lots. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite Ces cheminements piétons devront être dégagés de toutes installations techniques pour laisser libre le passage.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagées de toutes installations techniques, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur maximale de 3 m.

Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.



Article AUa/AUb 4 – Desserte par les réseaux

4-1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

Toute construction devra être raccordée au réseau s'il existe. Dans le cas contraire, les habitations devront prévoir un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

4-2-2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Lorsque le réseau collectif existe, les eaux pluviales éventuellement résiduelles, après récupération et/ou infiltration sur le terrain, doivent y être dirigées.

4-2-3 Ruisseaux :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

Secteurs affectés par un aléa faible de glissement de terrain et de ruissellement par versant. Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement et d'eaux pluviales. A défaut, est autorisé le rejet dans un exutoire naturel compatible avec le projet, capable de recevoir un débit supplémentaire sous réserve de ne pas aggraver les risques, ni ne provoquer de nouveaux.

4-3 Piscine :

Les eaux de vidange des piscines et bassins ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau collectif des eaux usées séparatif. Le rejet des eaux de piscine ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0.005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991. Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc... ne seront pas rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, si la nature du sol le permet.

4-4 Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, sur le domaine privé, devront être enterrés à la charge du pétitionnaire,

4-4-1 Compteurs :

L'ensemble des compteurs, boîtes aux lettres et aux éléments susceptibles d'être positionnés en limite de parcelle et de voie publique, devront être regroupés dans la mesure du possible en un seul élément bas.

Cet élément sera maçonné et enduit, facile d'entretien et de nettoyage.

4-5 Ordures ménagères :

Toute demande (construction, rénovation, ...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Article AUa/AUb 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AUa/AUb 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques

En zone AUa :

Dans la mesure du possible, les constructions de part et d'autre de la nouvelle rue s'implanteront à l'alignement.

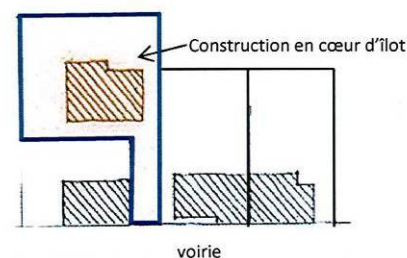
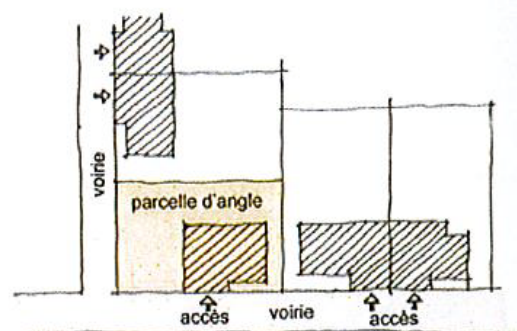
En zone AUb :

Les règles applicables sont celles correspondant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Pour les parcelles d'angle ou entre des voies et pour les limites par rapport aux autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts publics, ...), les constructions ou partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 2m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Pour l'implantation des constructions en cœur d'îlot, c'est-à-dire en recul par rapport à l'alignement ou lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrières, l'article 6 ne s'applique pas.



Article AUa/AUb 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Des implantations autres peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble.

Article AUa/AUb 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En AUa / AUb, les constructions non accolées sont autorisées, mais il est demandé que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble.

Article AUa AUb 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Article AUa/AUb 10 – Hauteur maximale des constructions

En zone AUa et AUb, on pourra admettre des hauteurs permettant le R+2+combles

Article AUa/AUb 11 – Aspect extérieur, clôtures

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article AUa/AUb 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins de la construction projetée et du secteur.

Il est exigé au minimum :

- **Habitat collectif** : une place de stationnement par logement, et un emplacement fermé égal à 2 m² par tranche de 40 m² de surface de plancher pour le stationnement des 2 roues.
- **Habitat individuel** : deux places de stationnement par logement.
- **Constructions à usage de bureaux ou services (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal** : Une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.
- **Equipements sociaux, culturels, sportifs, spectacle et de loisirs, etc** : 1 place par unité de 20 personnes accueillies.

→ **RAPPEL** : il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

Article AUa/AUb 13 – Espaces libres et plantations

13-1 Espaces verts - Plantations :

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 % de la surface du tènement.

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

La plantation de haies composées d'essences locales, diversifiées et comportant une majorité d'espèces à feuilles caduques est préconisée.

Pour lutter contre l'ambrosie, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de construction d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

Éléments remarquables du paysage :

Les haies, parcs ou arbres identifiés ou éléments remarquables du paysage aux documents graphiques sont conservés. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux

réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces ensembles paysagers.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourraient être supprimés à condition d'être reconstitués dans un voisinage proche.

13-2 Espaces libres :

- **Pour les lotissements** et groupes d'habitation, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet.
- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité.

Section 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article AUa/AUb 14 – Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Sans objet

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone AUx est une zone d'activités économiques à moyen terme, qui regroupe notamment :

- Les établissements industriels

La zone AUx est concernée par les risques d'inondation faible (ri).

Section 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUx 1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière
- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- Les commerces et entrepôts de logistiques exclusifs

Dans le secteur d'inondations en pied de versant i1/i2:

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 aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau
- Les campings – caravanages

Article AUx 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas ;
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve :
 - o D'être nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone ;
 - o De contribuer à l'amélioration de l'état du sol existant ;
 - o D'être nécessaires à la réalisation de dispositifs de collecte et de rétention des eaux pluviales.
- La construction à usage industrielle

Dans le secteur d'inondations en pied de versant i1/i2:

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

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

Prescriptions à respecter pour les projets admis :

- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des bâtiments et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence.
- Constructions autres ou modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence.
- Le RESI devra être inférieur à 0.50 :
 - Pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments)
 - Pour les bâtiments d'activités industrielles
 - Pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)
- Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes
- Les ouvertures des autres bâtiments 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

Section 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone AUx, il s'agit de réaliser une zone d'activité de qualité à proximité des entrées de ville de Reventin Vaugris (RN7), le parti d'aménagement et les recommandations architecturales spécifiques ont fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Article AUx 3 – Accès et voirie :

3-1 Accès :

En AUx: L'implantation ou le recul de la construction vis-à-vis du domaine public de la RN7 devra être déterminé en lien avec les services de la Direction Interdépartementale Régionale.

1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies 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.

2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public.

3-2 Voirie :

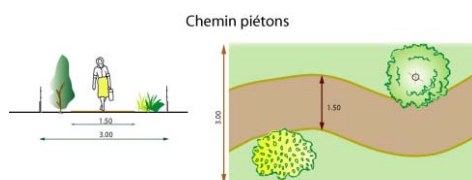
Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (selon les préconisations départementales en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager), comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour y compris pour les véhicules de secours.

3-3 Cheminement piétons et cycles

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie dans toute opération d'ensemble. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de tout obstacle pour laisser libre le passage.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagée tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur maximale de 3 m.



Article AUx 4 – Desserte par les réseaux :

4-1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe « alimentation en eau potable » et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

4-2 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'électricité :

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés le plus possible en souterrain ou intégrés au bâti.

4-3 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement :

4-3-1 Assainissement des eaux usées :

Toute construction devra être raccordée au réseau.

4-3-2 Assainissement des eaux pluviales :

Le système de gestion des eaux pluviales de la zone d'activités est du type « gestion alternative » par l'écoulement en surface des flux pluviaux dans des noues et par le stockage dans un bassin de rétention. Afin de garantir un bon fonctionnement du dispositif, la gestion des eaux pluviales dans les lots privés doit être cohérente avec ce système. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent donc être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales en surface, avec si possible l'utilisation de techniques dites alternatives (noues, puisards, etc ...). L'objectif commun est la préservation du milieu naturel, l'utilisation de techniques alternatives de type infiltration ou rétention à l'intérieur des lots est fortement encouragée. La mise en œuvre d'un pré traitement pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Secteurs affectés par un aléa faible de glissement de terrain et de ruissellement par versant. Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement et d'eaux pluviales. A défaut, est autorisé le rejet dans un exutoire naturel compatible avec le projet, capable de recevoir un débit supplémentaire sous réserve de ne pas aggraver les risques, ni ne provoquer de nouveaux.

4-4 Défense incendie

La défense incendie sera assurée sur le tènement.

4-5 Ordures ménagères :

Toute demande (construction, rénovation, ...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Article AUx 5 – Caractéristiques des terrains :

Article non réglementé

Article AUx 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Alignement :

Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de reculement éventuellement indiqués sur les documents graphiques.

Article AUx 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés en cas de mitoyenneté avec un bâtiment, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4m.

Article AUx 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

Article AUx 9 – Emprise au sol

Article non réglementé

Article AUx 10 – Hauteur des constructions

Hauteur maximale : la hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder 15m au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas 5 % de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes, panneaux photovoltaïques, éoliennes ...).

Article AUx 11 – Aspect extérieur

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article AUx 12 – Aires de stationnement

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles :

12-1 Normes à respecter :

Constructions destinées à l'industrie

Il est exigé au minimum une place de stationnement par 120 m² de la surface de plancher de construction.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

12-2 Modalités d'application :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction et en dehors des voies publiques.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des deux roues :

Pour l'industrie et l'artisanat, un emplacement égal à 2 m² pour 100 m² de surface de plancher

Article AUx 13 – Espaces libres et plantations

Pour lutter contre l'ambrosie, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de construction d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

13-1 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres :

Des espaces libres paysagers, à dominante végétale d'au moins 20%, doivent être aménagés sur la partie du terrain non couvert par les constructions, les aménagements de voirie, les aires de stationnement ou de stockage.

13-2 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations :

Le projet doit développer une composition paysagère et conserver les plantations existantes, Les clôtures en limites séparatives comportent une bande végétale d'une largeur de 1m minimum, sous forme de haie ou d'alignement d'arbres.

Les espaces non bâtis, hors accès et stationnement seront plantés à raison d'un arbre par tranche de 200 m².

Les aires de stockage, les dépôts de matériaux ou de matériel, les stockages ou installations de récupération des déchets doivent être ceinturés sur leur majeure partie par des écrans végétaux sauf passage des véhicules et accès divers.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter un arbre pour 8 emplacements de stationnement en aérien. Ces arbres pourront, le cas échéant, être regroupés par ensembles ou bosquets pour des raisons de meilleure composition paysagère.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables...)

Section 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article AUx 14 – Coefficient d'occupation des sols (C.O.S) :

Article non réglementé.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules peuvent y être admises les constructions dont l'implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation. Cette zone recouvre l'ensemble des terres agricoles de valeur, qu'elles soient actuellement exploitées ou en friches / jachères. Le diagnostic agricole a localisé les sièges d'exploitation en activité, ils sont repérés sur le plan par un numéro.

Dans le même temps, les anciens domaines agricoles présents dans les espaces agricoles n'ont plus aujourd'hui qu'une fonction résidentielle.

Elle comprend des zones Ah : secteur d'habitat diffus, autorisant sous condition l'aménagement dans le volume des constructions existantes et une extension limitée.

Elle comprend des bâtiments repérés par une étoile sur le document graphique au titre de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme, qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination sans compromettre l'exploitation agricole.

Elle comprend des bâtiments ou arbres remarquables repérés par un triangle Δ sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme.

La zone A est concernée par des risques :

- De mouvements de terrain rg1' / rg1 / rg2 / rg3
- De ruissellement sur versants rv2 / rv3
- d'inondation en pied de versant i1

Section 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Toutes les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, à l'artisanat, aux activités commerciales, à l'habitation, exceptées celles prévues à l'article A2
- Les terrains de camping et de caravanage, exceptés ceux prévus à l'article A2,
- Les champs d'installations d'éoliennes ou de champs de panneaux photovoltaïques,
- Toute autre occupation ou utilisation du sol qui ne figure pas à l'article A2,
- Les exhaussements, exceptés ceux prévus à l'article A2-6,
- Les aires de stationnements.

– Dans le secteur à risques de mouvements de terrains rg2 / rg3 :

Sont interdits :

- Construction interdite en dehors des exceptions énoncées ci après à cet article.
- Affouillements et exhaussements interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.
- Camping caravanage interdit

Dans le secteur de ruissellement sur versants rv2 / rv3 :

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

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

Sont interdits :

- Construction interdite en dehors des exceptions énoncées ci après à cet article.
- Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- Aires de stationnements interdits
- Camping caravanage interdit

Dans les secteurs de risques d'inondation en pied de versant (i1) :

Sont interdits :

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

Exception aux interdictions :

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 autorisées 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 soient 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

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations des sols suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

2-1 Bâtiments et installations agricoles

Les constructions et installations agricoles directement liées et nécessaires à l’activité des exploitations agricoles.

Les piscines sont autorisées si elles se situent sur le tènement foncier de cette construction principale.

Les activités d’accueil touristique devront être aménagées à l’intérieur du volume existant de l’exploitation agricole.

2-2 Dans la zone Ah

Sont admis :

- Pour les constructions existantes et sous réserve qu’il s’agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande :
 - o Leur aménagement dans le volume du bâti existant sans limite de surface de plancher.
- Les annexes à l’habitation telles que définies en annexe, dans la limite de 20 m² d’emprise au sol et de 4.50 m de hauteur
- L’extension des bâtiments existants ayant un caractère architectural (construction traditionnelle) en logement, dans la limite de 200 m² de surface de plancher après travaux.
- Les abris de jardins, à condition :
 - o Qu’ils soient avec une toiture 2 pans, et en harmonie avec le site
 - o Et dans la limite de 20 m² de surface de plancher par terrain.

2-3 Bâtiments existants

Hormis les bâtiments prévus à l’article A.2-1, la gestion des bâtiments existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes :

- La demande de reconstruction d’un bâtiment sinistré qui avait été régulièrement édifié doit être déposée dans les quatre ans suivant le sinistre, dans l’enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n’est pas exigé, à l’exception de l’article 11.
- Lorsqu’un bâtiment existant n’est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d’améliorer la conformité de ce bâtiment avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2-3-1 Les travaux de réhabilitation des bâtiments existants

Sont autorisés les travaux de réhabilitation des bâtiments existants dans la mesure où :

- Le bâtiment a été édifié régulièrement
 - Sa destination est conservée, sauf en cas de transformation à usage touristique,
 - Son alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
 - Son assainissement est possible par le réseau public ou conforme à la réglementation en vigueur,
 - Sa desserte sera effectuée par une voie aux caractéristiques répondant aux besoins de l'opération,
 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée et est réalisé en dehors des voies publiques.

2-3-2 Les annexes fonctionnelles non habitables des bâtiments existants

Les annexes fonctionnelles non habitables des bâtiments existants sont admises et seront de préférence accolées aux constructions préexistantes. Néanmoins, des annexes non accolées sont tolérées, dans la limite d'une annexe par construction existante et sous réserve d'une intégration soignée dans le site.

Les piscines sont autorisées pour toute construction principale préexistante dans la mesure où elles se situent sur le tènement foncier de cette construction principale.

2-4 Pour les bâtiments présentant un intérêt patrimonial repérés au plan de zonage par une étoile :

Sont admis les aménagements à l'intérieur d'un volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural, dans la mesure où :

- Son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture,
- Son alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
- Son assainissement est possible,
- Il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques,

Les voiries nécessitées par ces aménagements sont à la charge du bénéficiaire.

2-5 Bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et d'assurer une bonne intégration dans le site, sans pouvoir remettre en cause le caractère agricole de la zone.

2-6 Divers

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis exclusivement s'ils sont strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'équipements publics.

Sont admises les éoliennes d'auto consommation, à condition qu'elles n'aient qu'un usage domestique.

Dans les secteurs de mouvement de terrain rg1 / rg1' :
sont admis

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

Dans le secteur d'inondation en pied de versant i1 :

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

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

Prescriptions à respecter pour les projets admis :

- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des bâtiments et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence.
- Constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence.
- Le RESI devra être inférieur à 0.50 :
 - Pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments)
 - Pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales
 - Pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)
- Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement

Section 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Rappel :

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Dans ce cas, la décision doit être motivée.

Article A 3 – Accès et voirie

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisations d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire une autorisation d'accès à la voie concernée, préalablement à l'exécution des travaux. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

3-1 Accès

L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3-2 Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

4-1 Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 Assainissement

– Eaux usées :

Toute construction devra être raccordée au réseau s'il existe. Dans le cas contraire, les habitations devront prévoir un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Le traitement des effluents liés à l'activité agricole doit se faire en conformité avec le règlement concernant les installations Classées pour l'Environnement ou du Règlement Sanitaire Départemental.

– Eaux pluviales :

Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. Seul le débit de fuite pourra être rejeté dans le réseau d'eaux pluviales.

4-2-3 Ruisseaux :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

Pour les secteurs de ruissellement sur versant (rv2 et rv3), les marges de recul seront de :

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

4-3 Piscine :

Les eaux de vidange des piscines et bassins ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau collectif des eaux usées séparatif. Le rejet des eaux de piscine ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0.005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991. Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc... ne seront pas rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, si la nature du sol le permet.

– Electricité et communication :

Tous travaux réalisés sur le domaine privé, devront être enterrés et à la charge du pétitionnaire.

– Déchets :

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

– Compteurs :

L'ensemble des compteurs, boîtes aux lettres et aux éléments susceptibles d'être positionnés en limite de parcelle et de voie publique, devront être regroupés dans la mesure du possible en un seul élément bas.

Article A 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12m au faitage et dans la limite de 20m pour les ouvrages techniques et de superstructures à l'exception des installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Article A 11 – Aspect extérieur

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article A 12 – Stationnement

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

Article A 13 – Espaces libres et plantation, espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, indigènes, résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.

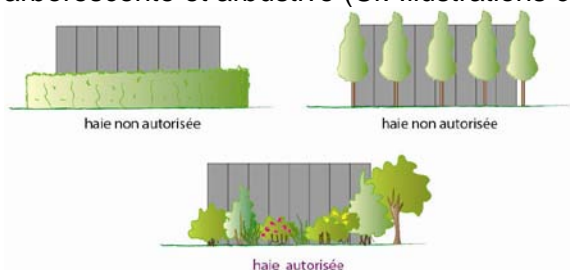
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, les forêts et les parcs (articles R130-1 à R130-6 du Code de l'urbanisme).

La plantation de haies composées d'essences locales, diversifiées et comportant une majorité d'espèces à feuilles caduques est préconisée.

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. (Cf. article 11 des dispositions générales).

Des rideaux de végétation sont obligatoires afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol. Ils seront composés d'arbres à haute tige d'essence locale, excluant les conifères.

Dans le cas de bâtiments présentant des volumes importants, un accompagnement par des plantations diversifiées est obligatoire avec plusieurs espèces et des plantations à deux strates : arborescente et arbustive (Cf. Illustrations ci-dessous)



Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés. Ces bassins sont comptés dans les 15% de surfaces plantées.

Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites.

Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L123.1.7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Pour lutter contre l'ambrosie, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de construction d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

Éléments remarquables du paysage repérés par un triangle Δ :

Les haies, parcs ou arbres identifiés ou éléments remarquables du paysage aux documents graphiques sont conservés. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces ensembles paysagers.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourraient être supprimés à condition d'être reconstitués dans un voisinage proche.

Section 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article A 14 – Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N correspond aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, et de leur intérêt notamment au niveau esthétique, écologique ou récréatif, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend, par ailleurs, des zones N indicées suivantes :

- NI et NIa : zone à vocation de sports et de loisirs
- Nh : zone d'habitat, autorisant sous conditions l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes.

Elle comprend également des espaces boisés classés à conserver au titre des articles L.130.1 du Code de l'urbanisme et L.311-1 du Code Forestier.

Elle comprend en annexe un règlement écrit et graphique sur la réglementation de boisement.

La zone naturelle (N) est soumise aux risques de mouvements de terrain (rg1 / rg1', rg2), aux risques de crues torrentielles (T2/T3), aux risques de ravinements V1 et aux risques de chutes de pierres et blocs (P1).

Section 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N2.

Les défrichements dans les secteurs en espaces boisés classés sont interdits.

Les caravanes, mobil homes posés sur un terrain, sont interdits.

Les champs d'installations d'éoliennes ou de champs de panneaux photovoltaïques.

Dans le secteur à risques de mouvements de terrains rg2 / rg3 :

Sont interdits :

- Construction interdite en dehors des exceptions énoncées ci après à cet article.
- Affouillements et exhaussements interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.
- Camping caravanage interdit

Dans les secteurs de ruissellement sur versant rv2,rv3 :

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

- 10 m par rapport à l'axe des talwegs
- 4 m par rapport aux sommets de berges des fossés
- Construction interdite en dehors des exceptions énoncées ci après à cet article.
- Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- Aires de stationnements interdits
- Camping caravanage interdit

Exceptions aux interdictions

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 soient 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

Dans le secteur d'inondation en pied de versant i1 :

Sont interdits :

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

Dans les secteurs de chutes de blocs p1 :

Sont interdits :

- Le camping caravanage

Article N 2 – Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

2-1 Dans l'ensemble de la zone N sont soumis à des conditions particulières :

- Les coupes et abattages d'arbres,
- Les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés, où ils sont interdits)
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt général, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration au site.
- Les légers aménagements liés à la découverte des milieux naturels (belvédère, panneaux d'information, aires de repos, ...) liés à un intérêt collectif,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone sauf l'article 11.
- Les abris pour animaux sont admis aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Que leur surface ne dépasse pas 20 m²
 - o Qu'ils soient fermés sur 3 côtés
 - o Qu'ils s'intègrent dans l'environnement (structure bois)
- Les ouvrages techniques publics sont autorisés en toutes zones sans qu'il soit fait application des règles de chacune des zones.
- Les travaux de réfection / transformation des bâtiments existants, changement de destination dans le volume existant
- Les abris de jardin dans la limite de 20 m² ou cabane forestière
- Les éoliennes d'auto consommation, à condition qu'elles n'aient qu'un usage domestique.

2-2 Dans les zones Ni et Nla(loisirs) :

Sont admis :

- Les bâtiments ou installations liés aux activités touristiques et sportives,
- Une extension de bâtiments existants à vocation de loisirs ou sportifs
- Les équipements d'infrastructures et les installations sportives et de loisirs
- Les logements de gardiennage nécessaires au fonctionnement de l'équipement ne pourront dépasser 100 m² de surface de plancher,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- La réhabilitation de constructions sans changement d'affectation ou à vocation exclusive de loisirs.

2-3 Dans la zone Nh :

Sont admis :

- Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande :
 - o Leur aménagement dans le volume du bâti existant sans limite de surface de plancher
 - o L'extension des constructions, dans la limite de 200 m² de surface de plancher après travaux (existant + extensions).
- Les annexes à l'habitation telles que définies en annexe, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et de 4.50 m de hauteur au faîtage

Sont interdits : Le changement de destination de type hangar (structure métallique, bardage...) en toute destination

Dans les secteurs de mouvement de terrain rg1 / rg1' :

sont admis

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

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

Dans les secteurs de chutes de blocs p1 :

Sont admis :

- Les constructions
- Aires de stationnement s'il y a protection contre l'impact des blocs

Section 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Rappel :

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Dans ce cas, la décision doit être motivée.

Article N 3 – Accès et voirie

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire une autorisation d'accès à la voie concernée, préalablement à l'exécution des travaux. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

3-1 Accès:

L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de 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 de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3-2 Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

4-1 Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 Assainissement

- Eaux usées :

Toute construction devra être raccordée au réseau s'il existe. Dans le cas contraire, les habitations devront prévoir un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

– Eaux pluviales :

Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Seul le débit de fuite pourra être rejeté dans le réseau d'eaux pluviales.

4-2-3 Ruisseaux :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

Pour les secteurs de ruissellement sur versant rv2, rv3, les marges de recul seront de :

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

4-3 Piscine :

Les eaux de vidange des piscines et bassins ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau collectif des eaux usées séparatif. Le rejet des eaux de piscine ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0.005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991. Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc... ne seront pas rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, si la nature du sol le permet.

4-4 Electricité et communication :

Tous travaux réalisés sur le domaine privé, devront être enterrés et à la charge du pétitionnaire.

4-5 Déchets :

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

4-6 Compteurs :

L'ensemble des compteurs, boîtes aux lettres et aux éléments susceptibles d'être positionnés en limite de parcelle et de voie publique, devront être regroupés dans la mesure du possible en un seul élément bas.

Cet élément sera maçonné et enduit, facile d'entretien et de nettoyage.

4-7 Ordures ménagères :

Pour les logements individuels, les containers ne doivent pas être visibles du domaine public. Toute demande (construction, rénovation, ...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Article N 5 – Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface doit être adaptée à la forme de la parcelle et à la nature du sol pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs rv2,rv3, ruissellement sur versant :

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

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

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

6-0 Généralités

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 publique.

6-1 Implantation

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 4m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes et futures.

Cette règle s'applique également pour :

- Les aménagements et la reconstruction des bâtiments existants, sauf en cas de sinistres
- Les extensions des bâtiments existants
- Les ouvrages techniques nécessaires

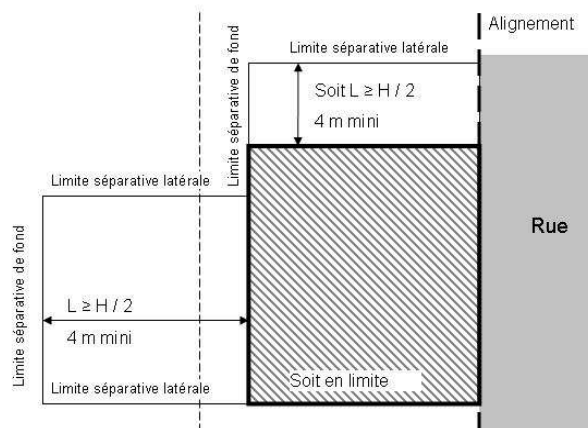
Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit respecter un recul minimum de 4m par rapport aux limites séparatives y compris les débords de toiture.

Pour les piscines, qu'elles soient enterrées ou hors sol, la distance minimale entre la margelle extérieure et la limite de parcelle sera de 2m.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- Pour les reconstructions de bâtiments existants.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

Article N 9 – Emprise au sol

Article non réglementé

Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions devra être compatible avec le site naturel ou bâti environnant et ne pourra excéder la hauteur initiale des bâtiments existants, hormis ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Les annexes seront limitées à 4.50 m maximum au faîtage.

Article N 11 – Aspect extérieur

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article N 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement en plein air seront aménagées et arborées avec un soin particulier.

Article N 13 – Espaces libres et plantation, espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, indigènes, résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.

Les haies et les bosquets existants seront conservés et complétés afin de constituer une structure globale et cohérente du paysage et de revaloriser les fonctions écologiques et microclimatiques de la zone naturelle de la commune.

La plantation de haies composées d'essences locales, diversifiées et comportant une majorité d'espèces à feuilles caduques est préconisée.

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations, ainsi que les dépôts de toute nature.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sous forme de hachures quadrillées sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, les forêts, et les parcs (articles R130-1 à R130-6 du Code de l'urbanisme).

Pour lutter contre l'ambrosie, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de construction d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

Section 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article N 14 – Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S.)

Non renseigné

TITRE 6 – ASPECT EXTERIEUR
DES CONSTRUCTIONS (article 11)

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article 11 est structuré en plusieurs chapitres :

- Article 11.1- Prescriptions générales applicables à toutes les constructions
- Article 11.2- Prescriptions applicables aux constructions neuves
- Article 11.3 - Restauration des bâtiments anciens
- Article 11.4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations)
- Article 11.5 - Bâtiments à usage d'activité
- Article 11.6- Constructions passives ou à haute performance énergétique

Article 11.1- Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

11.1.1/ Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines et vérandas) doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...)

Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néo classiques à proscrire



Recommandation : La volumétrie des constructions sera simple et composée, même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.

11.1.2/ Enduits et couleurs des façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite en grande surface. On privilégiera les enduits à finition lisse ou grattée. La coloration des façades sera compatible avec la palette établie par la commune.

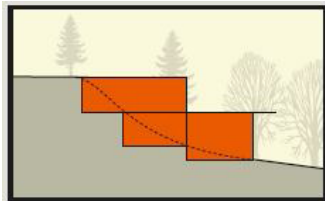
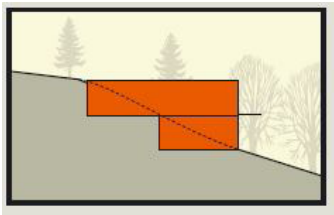
Pour toutes les constructions les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant.

11.1.3/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

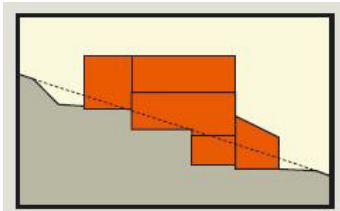
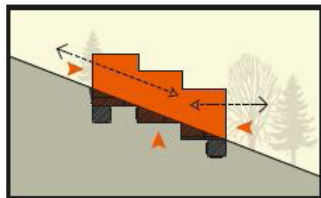
La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre de plus de 3m, tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre. Les enrochements sont proscrits

Dans les pentes les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants:

- Par encastrement dans le terrain :



- En accompagnant la pente (étagement en cascade) :



- Composition des talus :

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les talus doivent être plantés.

11.1.4/ Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

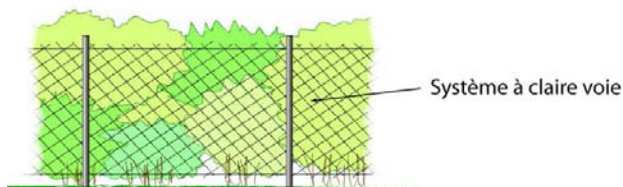
Pour les clôtures nouvelles :

Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.

Pour les constructions d'habitation :

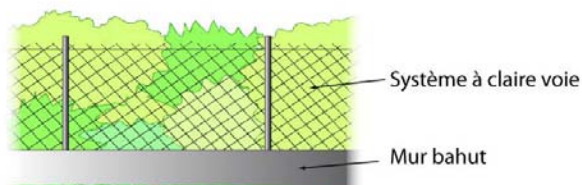
Elles seront constituées :

- Soit d'un système à claire voie



- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie.

La hauteur totale ne devant pas dépasser 2 m



- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m situé le long des voies, sans gêne pour la sécurité. Il sera enduit dans le même ton que la façade.

Sur une même parcelle, seules deux faces pourront avoir un mur de 2m de hauteur, les autres faces auront un muret de 0.60m surmonté d'un système de clair voie dont la hauteur totale ne dépasse pas 2 m.

- Les brise-vues imitant les haies, le bois, les paillages devront veiller à l'harmonie du site. Ils sont fortement déconseillés.

- Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum), elles devront respecter les règles fixées par le code civil.

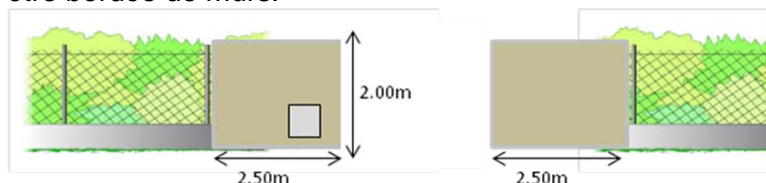
Les occultations par bâches sont proscrites.

Comment traiter les limites de propriété :

Cf. charte graphique de Vienne agglomération.

Pour les bâtiments d'activités non agricoles :

Les clôtures seront constituées soit d'un treillis à maille verticale noyé dans une haie, soit d'un muret enduit d'une hauteur maxi de 60 cm, surmonté d'un système à claire voie, doublé d'une haie. Des murs en entrée charretière sont admis pour intégrer des éléments techniques (boîtes électriques, boîtes aux lettres etc.). Leur hauteur est limitée à 2 m et leur longueur à 2.50 m de part et d'autre de l'entrée. Si plusieurs entrées sont aménagées, seule l'entrée principale pourra être bordée de murs.



Pour les constructions agricoles :

Non réglementé

11.1.5/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.

- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.

- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation sur les loggias et balcons est interdite.

- Pour les constructions neuves et existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

11.1.6/ Autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.

11.1.7/ Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage (R 421).

Article 11.2- Prescriptions applicables aux constructions neuves

2.1/ Toitures (pentes)

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).

Leur pente doit être comprise entre 25 et 50 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas, sauf dans le cas d'une continuité avec un toit où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.

Les toitures terrasses sont admises et doivent s'intégrer dans une cohérence architecturale.

2.2/ Débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord hors tout compris entre 40 et 60 cm en façade et 30 et 60 cm en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm.

2.3/ Type de couverture

Les toitures à pentes des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, ou plates, de teinte conforme à la palette établie par la commune.

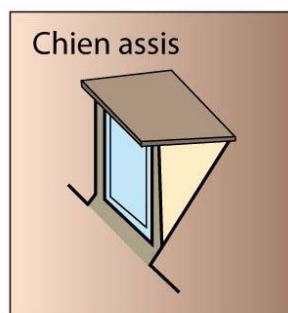
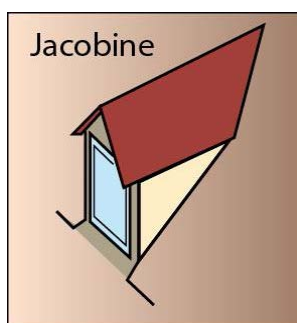
Le panachage des couleurs de tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

Les vérandas pourront être différentes.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20m² peuvent être recouvertes de matériaux modernes, d'une couleur à dominante rouge

2.4/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.).



Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture.

2.5/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie maçonnées doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

Article 11.3 - Restauration des bâtiments anciens

Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions édifiées avant 1940.

La restauration avec une architecture contemporaine n'est pas soumise aux dispositions suivantes.

11.3.1/ La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les génoises des portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés.

Les volumes bâtis existants seront respectés. La création de décrochements en toiture et en façades est proscrite sauf pour les accès.

Dans le cas de fermeture des volumes ouverts (comme les remises), l'aspect originel devra être préservé (piliers de pierre, charpentes, transparence du volume ou fermeture en arrière des éléments de structure ou des modénatures...).

Recommandation : on privilégiera les fermetures en arrière des piliers, ainsi que les éléments vitrés.

11.3.2/ Les murs

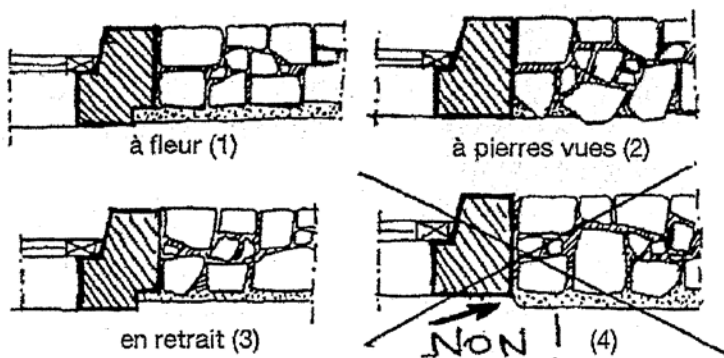
- Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé,

- Une maçonnerie de médiocre qualité ainsi que des pierres taillées mais fragiles et gélives devront être protégées avec des enduits ou des joints :

- Joints épais, ils peuvent être source d'infiltration ; le mur devra alors être enduit ou beurré largement jusqu'au nu des pierres, dit « enduit à pierres vues » (2). Cet enduit ne laisse apparentes que les têtes saillantes des pierres
- Joints serrés, avec des moellons équarris et réguliers, et, si la pierre n'est pas gélive, on pourra se passer d'enduit, sauf en façades fortement exposées.

Si les pierres d'angles et d'encadrement sont :

- Au nu de la maçonnerie, on optera pour l'enduit à pierres vues (2).
- Saillantes : on choisira d'enduire le mur (1 ou 3)



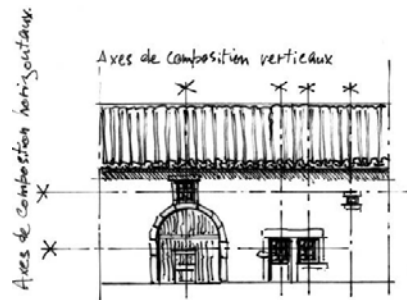
Source schéma: Maisons Paysannes de France.

11.3.3/ Les volets seront persiennés ou pleins sans écharpe en « Z ». Ils seront de teinte neutre. Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants et masqués par des lambrequins, ou bien intégrés dans la maçonnerie.

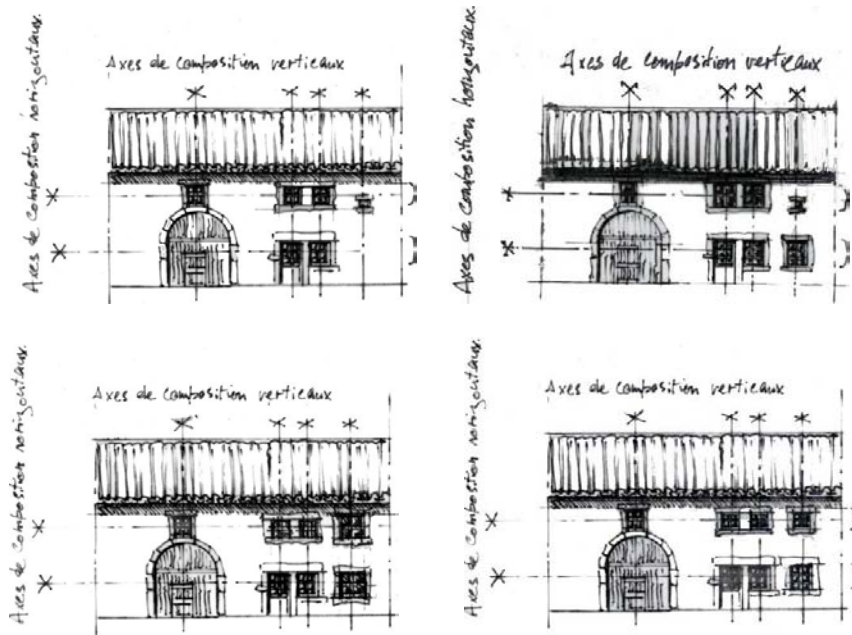
11.3.4/ Les ouvertures : les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. Les ouvertures en Rez-de-Chaussée pourront avoir d'autres proportions.

La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux.

Les principes d'ouverture suivants sont à adapter en fonction des constructions :



Construction d'origine :
Lignes de composition des percements :



11.3.5/Le traitement des portes de granges

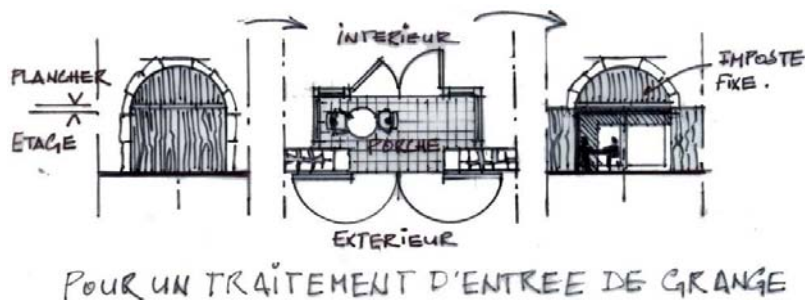
En cas d'intervention sur une porte de granges (lors d'un aménagement intérieur par exemple), la structure et l'aspect d'origine seront respectés.

Ainsi les ouvertures de granges ne seront pas murées. Le « vide » devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel des portes de granges. On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). Les menuiseries de couleur claire ou blanche sont proscrites.

De même la largeur des sections des menuiseries sera fine.

La porte de grange peut aussi permettre la création d'un porche : en reculant la paroi à l'intérieur de la grange pour dégager l'ouverture. La paroi qui se trouve ainsi localisée en arrière-plan aura moins d'impact sur l'aspect de la façade.

En cas de création d'un plancher à l'étage : on conservera l'arc de cercle de la voûte en créant une imposte (bois par exemple) qui permettra d'intégrer la poutre support du plancher. L'ensemble sera réalisé à l'intérieur et non saillant.



Article 11.4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations)

11.4.1/ Rappel des prescriptions générales

Il est rappelé que les dispositions de l'article 11.1 s'appliquent,

De plus, les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Recommandation : dans le cas d'une longueur de bâtiment supérieure à 30 m, il est recommandé de réaliser plusieurs volumes décrochés.

11.4.2/ Toitures

Les toitures terrasses ainsi que les toitures à faible pente sont admises. Dans ce cas il est recommandé de les végétaliser.

La pente des toitures ne doit pas excéder 50 % pour les toitures traditionnelles dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les couleurs seront mates et en harmonie avec la façade et le site.

11.4.3/ Bardages

L'utilisation de bardages métalliques doit être strictement limitée, et s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites, la couleur devra s'intégrer dans le site

11.4.4/ Tunnels, châssis et serres

Les tunnels, châssis, serres seront de couleur sombre (gris, vert atténué). La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

Article 11.5 - Bâtiments à usage d'activité

11.5.1/ Rappel des prescriptions générales

Il est rappelé que les dispositions de l'article 11.1 s'appliquent,

De plus, les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Recommandation : dans le cas d'une longueur de bâtiment- supérieure à 30 m, il est recommandé de réaliser plusieurs volumes décrochés.

11.5.2/ Toitures

Les toitures terrasses ainsi que les toitures à faible pente sont admises. Dans ce cas il est recommandé de les végétaliser.

La pente des toitures ne doit pas excéder 50 % pour les toitures traditionnelles dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les couleurs seront mates et en harmonie avec la façade et le site.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques etc.) devront être limités en toiture et être intégrés dans des éléments architecturaux.

11.5.3/ Bardages

L'utilisation de bardages métalliques doit être strictement limitée, et s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites, la couleur devra s'intégrer dans le site

11.5.4/ Abords

Les aires de stockage seront disposées en arrière du bâtiment et non en front de voie. Les stockages seront accompagnés de plantations pour les masquer.

Les aires de stationnement quand elles ne sont pas intégrées à la construction, seront disposées de préférence sur les espaces latéraux et arrière de la parcelle. L'espace en front de voie sera traité en espace d'accueil planté dans un traitement paysager.

Article 11.6- Constructions passives ou à haute performance énergétique

Sont considérées comme constructions à haute performance énergétique les constructions dont la dépense énergétique est inférieure à 35 kwh par an et par m².

Sont considérées comme constructions passives, les constructions dont les besoins en chauffage sont inférieurs à 15kwh par an et par m²/ et ayant une excellente étanchéité de l'enveloppe ($n_{50} \leq 0,6 \text{ h}^{-1}$) et une consommation totale en énergie primaire (électroménager inclus) inférieure à 120kWh/m² annuels

Toutes les prescriptions de l'article 11.1 sont applicables.

11.6.1 Intégration dans le site

Les bâtiments d'architecture contemporaine et les bâtiments bioclimatiques devront s'intégrer dans le site naturel ou bâti, et le paysage environnant.

11.6.2 Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs

- Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture ou à la façade qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit lorsque la toiture présente des pentes. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.

- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possibles perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en façade est déconseillée.

- Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

11.6.3 Coloration des façades

Les façades bois et végétalisées sont admises.

11.6.4 Toitures

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont admises. La pente maximale des toitures est de 50%.

CAHIER DE DEFINITIONS

Acrotères :

Elément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

Affouillement – Exhaussement des sols :

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Aires de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent indiquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Aires de jeux et de sports :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles, ... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Alignement :

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

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

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

Aménagement :

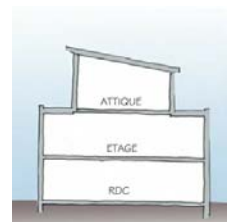
Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe :

Les annexes sont des constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment, mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (exemples : abris de jardin, remise, bûchers, garages, etc ...)

Attique :

Dernier étage d'une construction, de proportions moindres que l'étage inférieur ; c'est à dire dont les façades sont en retrait par rapport aux façades inférieures du bâtiment (à l'exception des pignons éventuels), permettant d'obtenir des terrasses accessibles.



Bâti existant :

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Caravane :

Est considérée comme une caravane tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction. (Voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravane introduite dans la définition : dépôts de véhicules).

Changement de destination :

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle pour laquelle il a été construit. Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Chantourne : fossé drainant

Clôture :

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, elle est subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles A 441.1 et suivants. (Sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole et forestière). Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

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

Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre l'emprise au sol et la superficie du tènement. Pour le PLU les limitations d'emprise au sol introduites par le CES à l'article 9 ne concernent pas les piscines.

Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) :

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport entre le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net d'une construction et la surface totale de tènement sur laquelle elle est implantée.

Construction nouvelle :

Les extensions des constructions existantes sont incluses dans la notion de construction nouvelle

Constructions à usage d'activité économique :

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- Hôtelier
- De commerce
- De bureaux ou de service
- Artisanal
- Industriel
- D'entrepôts commerciaux
- De stationnement
- Agricole

Et d'une façon générale, toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif ou qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

Sont considérés comme commerce les locaux ayant une surface de vente. Les autres activités pouvant être commerciales sans surface de vente sont considérées comme des activités de service.

Constructions à usage d'entrepôt commercial :

Il s'agit de bâtiments caractéristiques de type bâtiments de logistique, à ne pas confondre avec la surface de réserve dans les bâtiments à usage commercial.

Constructions à usage d'équipement collectif :

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, sportif ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

Constructions à usage de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités.

Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :

Il s'agit de toutes occupations et utilisations du sol nécessaires ou complémentaires de l'exploitation :

- Bâtiments d'habitation (logement de l'exploitant et logement du personnel) et leurs annexes,
- Constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement de produits provenant de l'exploitation, stockage, hébergement des animaux, stationnement des véhicules, ...) ainsi qu'aux coopérations agricoles,
- Les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole,
- Dans le cadre des activités de tourisme à la ferme, le camping à la ferme, les aires naturelles de camping et l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes et fermes-auberges,
- Bâtiments liés à la vente des produits agricoles issus de l'exploitation

Coupe et abattage d'arbres :

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 coupes et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, 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.

Défrichage :

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

Dépôt de véhicules :

Dépôts de plus de 10 véhicules, non soumis au régime de stationnement des caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Ex : dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage, en vue de leur réparation ou de leur vente.

Ex : aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Ex : garages collectifs de caravanes.

L'élément à prendre en compte pour soumettre ces aires et dépôts à autorisation n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins 10 unités après un aménagement même sommaire (accès, terrassement, ...).

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m².

Droit de Prémption urbain (D.P.U.) :

Droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité les biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce choix est institué par le Conseil Municipal dans la commune disposant d'un PLU. Il s'applique sur tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

Egout de toit :

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Emplacement Réservé :

Article L 123-1-5 (8°) du Code de l'Urbanisme :

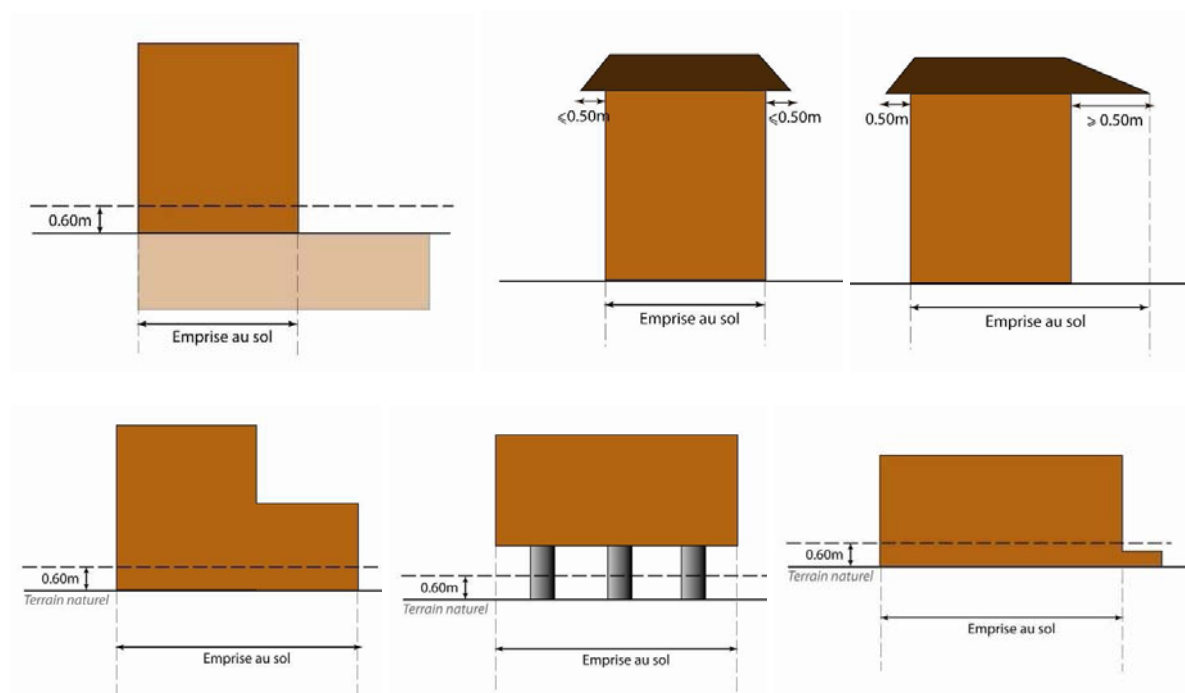
Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

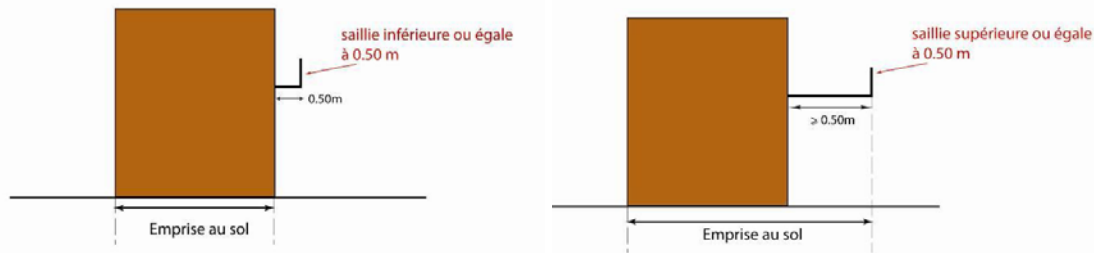
- Article L123-17 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants,

Emprise au sol :

L'emprise des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à la projection au sol de toutes les parties d'un bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture inférieurs à 0.50 m, des oriels et des balcons dont la saillie est inférieure à 0.50 m de profondeur et des sous-sols.





Entrepôts

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique). Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserve tels que par exemple les magasins de vente de revêtements de sols, Hall d'exposition - vente, meubliers, etc...).

Espaces Boisés Classés :

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il est porteur de C.O.S. pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Exploitation agricole :

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant mettant en valeur la surface minimale d'installation. Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation multipliée par le nombre d'associés.

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère animal ou végétal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement d'équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Extension :

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

Garages collectifs de caravanes :

Voir dépôts de véhicules.

Habitations légères de loisirs :

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111.31 du Code de la construction et de l'habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R.111.32 du Code de l'urbanisme.

Hauteur :

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée à l'aplomb du bâtiment jusqu'au terrain naturel, à l'exception des gaines, souches, cheminées et autres ouvrages techniques.
Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

Impasse :

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Lotissement art. L442-1 du Code de l'urbanisme :

Constitue un lotissement la division, en propriété ou en jouissance, d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Mitoyenneté :

La clôture séparant deux fonds contigus est soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise. Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés ...

La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.

Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté (entretien, réparation, reconstruction) est proportionnel au droit de chacun.

Modénature :

Proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniches, ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

Opération d'ensemble :

Constitue une opération d'ensemble les procédures relevant du titre premier du Code de l'urbanisme, notamment les zones d'aménagement concerté et les lotissements. Pour l'application de certaines dispositions du P.L.U. seront considérés comme tel, les permis de construire groupés valant ou non division.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc ...

Piscine :

Les piscines sont exclues du régime applicable aux constructions. Elles sont dotées d'un régime spécifique mentionné dans les articles du règlement.

Plan de composition :

Le plan de composition précise, notamment, l'implantation des constructions, l'emprise au sol, les zones non aedificandi, les accès, les aires de stationnement, l'implantation des clôtures et la nature des aménagements.

Permis de construire valant division :

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 des règlements de chaque zone s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance.

Reconstruction à l'identique :

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

Reconstruction d'un bâtiment :

Il s'agit de bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de la publication du PLU.

Resi :

Rapport d'emprise au sol en zone inondable

Restauration :

La restauration d'une maison consiste à rétablir cette maison telle qu'elle était dans son état initial.

Réhabilitation :

Une réhabilitation consiste à améliorer les conditions d'habitabilité. Le volume et la hauteur sont conservés. Les aménagements envisagés pourront apporter des modifications. Celles-ci ne devront pas pour autant affecter le caractère de la construction.

Rénovation :

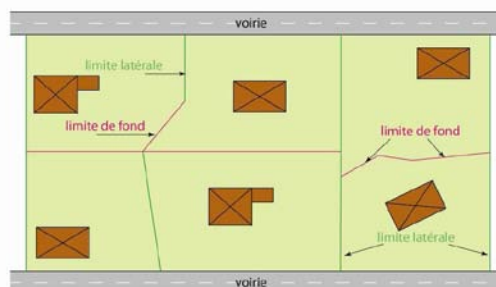
Il y a reconstruction de la maison. L'implantation, la hauteur et le volume initiaux peuvent être modifiés.

Retrait :

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7 des règlements de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface hors œuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...).

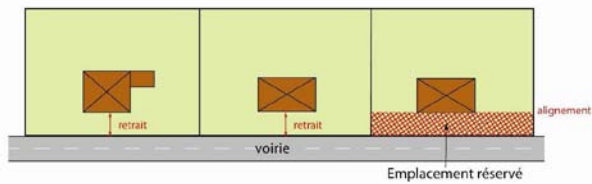
Illustration des notions de limites et de retraits

Les limites séparatives peuvent être des limites latérales ou de fond :



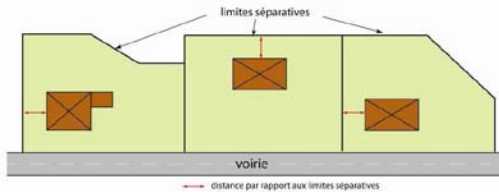
Le retrait par rapport aux voies (articles 6)

Le retrait est mesuré en tout point de la construction



Le retrait par rapport aux limites séparatives (articles 7)

Le retrait est mesuré en tout point de la construction



Servitude au titre de l'article L123-2

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;

Article L123-1- 5 (16°) du code de l'urbanisme

Le PLU peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Stationnement de caravanes :

R421-19 (c) : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs.

R421-23 (d) : doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421-3 (j) lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Suffosion :

Effondrement local

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1.80m.

Cette surface est calculée à partir du mur intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.

La surface de plancher ne comprend pas :

- Les caves sans ouvertures
- Les locaux situés dans les combles ou en sous-sol dans la mesure où la hauteur est < 1.80m, leur accessibilité est difficile, leur utilisation correspond à des installations techniques (chaufferies, machinerie d'ascenseur, installation téléphonique, stockage des ordures ménagères).

La surface de plancher comprend notamment buanderies, ateliers, celliers, salle de jeux, séchoirs, vestiaires, etc ...

Tènement :

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Transformation :

La transformation des bâtiments consiste à changer la nature de l'occupation du bâtiment. Le volume et la hauteur sont conservés. Les aménagements pourront apporter de légères modifications à l'aspect extérieur du bâtiment.

Terrain pour accueil des campeurs et des caravanes :

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Unité foncière ou terrain :

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Sont prises en compte, pour le calcul des droits à construire, les parties grevées par un espace boisé classé et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16 du Code de l'urbanisme.

Voirie :

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plateforme (trottoirs compris). Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels, ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

ZAC :

Ces zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés.

RAPPEL DE REGLEMENTATION

Rappel de la législation réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement.

Loi 1941 – article 257 du Code Pénal :

« Toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structures, objets, vestiges, monnaies ...) doit être signalée, immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques (23 rue Radisson – 69005 LYON) soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. »

Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par les spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal.