

Département de l'Isère

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pressins

Document n° 5

Règlement Ecrit

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
en date du 14 novembre 2016 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
La zone UA	3
La zone UB	22
La zone UI et ses secteurs UIa et UIb	35
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	52
La zone AU et ses secteurs AUa, AUb, AUc et AUd	52
TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	68
La zone A et ses secteurs Aa et Az	68
TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	89
La zone N et ses secteurs NI et Nz	89
Définition des destinations des constructions	110
Lexique	111

NB : le dossier de PLU fait référence au code de l'urbanisme dans sa version de 2015



TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère de la zone UA (extrait du rapport de présentation)

La zone UA englobe les parties agglomérées et denses de la commune. Elle correspond au village et aux principaux hameaux anciens. Les constructions nouvelles pourront avoir une densité proche de celles existantes. Cette zone est affectée essentiellement à l'habitat, aux équipements, aux commerces et aux services qui leur sont directement nécessaires ainsi qu'à l'insertion possible d'activités non nuisantes.

La zone UA fait ponctuellement l'objet d'un terrain cultivé à protéger situé à Fallamieux au titre de l'article L123-1-5-9 du code de l'urbanisme.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les constructions ou extensions à usage d'activité (dont les bâtiments d'élevage) incompatibles avec la fonction résidentielle de la zone qui entraîneraient ou risqueraient d'entraîner pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à destination industrielle et à destination d'entrepôt.
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils ne sont pas indispensables aux constructions et installations.
- Les exploitations de carrière.
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning.
- Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois.
- Les dépôts de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les abris de toute nature et les garages qui ne constitueraient pas une annexe de l'habitation ou à des activités économiques.
- Les clôtures le long des berges des ruisseaux sont interdites à moins de 6 m du haut des berges.
- Dans les terrains cultivés protégés au titre de l'article L123-1-5-9 du code de l'urbanisme, toute construction est interdite.
- Les constructions dans les secteurs soumis à des risques naturels moyens ou forts sauf exceptions mentionnées à l'article UA2.
- Dans les secteurs soumis à des risques faibles, sont interdits :

Dans les secteurs Aléas faible d'inondation de plaine et crues rapides des rivières :

- o les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.
- o Les remblais.

Dans les secteurs Aléas faible de crue torrentielle :

- o les affouillements et exhaussements sont interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- o le camping-caravanage

ARTICLE UA 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT AUTORISEES MAIS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

- Les constructions ou extensions d'installations non classées à condition qu'elles n'entraînent pas ou ne risquent pas d'entraîner pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- La construction ou l'extension de bâtiments agricoles non classés à condition qu'ils soient compatibles avec la fonction résidentielle et n'entraînent pas d'incommodités pour le voisinage.
- Les annexes si elles sont accolées et dans la limite de 40m² d'emprise au sol au total par terrain d'assiette.
- Toute construction dans les secteurs soumis à des aléas moyens ou forts est interdite, sauf, et sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :
 - les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
 - 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
 - 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.

- Dans les secteurs soumis à des risques faibles, les constructions sont soumises à des conditions :

Dans les secteurs Aléas faible d'inondation de plaine et de crues rapides des rivières :

- o les hangars agricoles ouverts qui seront réalisés sans remblaiement.
- o les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus 0,50 m.
- o les constructions autres que les hangars agricoles ouverts et que les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable à 0,50 m.

de plus :

- o pour les constructions individuelles et leurs annexes le RESI (cf. lexique) sera inférieur ou égal à 0,30.

- pour les permis groupés R 421-7-1, pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments), pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments), pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales, pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments) le RESI (cf. lexique) sera inférieur à 0,5.

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

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

Dans les secteurs Aléas faible de crue torrentielle :

- adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.
- les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² à condition de surélever les équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au dessus du terrain naturel.
- les constructions autres que les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable à 0,50 m.
- les constructions individuelles et leurs annexes dont le RESI (cf. lexique) sera inférieur ou égal à 0,30.
- les permis groupés R 421-7-1, pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments), pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments), pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales, pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments) le RESI (cf. lexique) sera inférieur à 0,5.

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

Dans les secteurs Aléas faible de ruissellement :

- Sont autorisées toutes les constructions sous réserve que a base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée par d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

RAPPELS :

- **Permis de démolir** : les démolitions sont soumises à une autorisation prévue (permis de démolir) à l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme pour les éléments paysagers bâtis remarquables protégés au titre de l'article L 123-1-5 § 7 du Code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique du règlement.
- **Élément paysager ou bâti remarquable** : les travaux ayant pour effet de supprimer un élément paysager bâti ou paysager remarquable protégé au titre de l'article L 123-1-5 § 7 du Code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique du règlement sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.
- **Tout changement d'une construction ou d'un aménagement** est soumis à une autorisation d'urbanisme. Exemples : ravalement de façade, modification de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc...
- **Conditions aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres ou ferroviaires classées sonores par arrêté préfectoral** : dans la bande de bruit située de part et d'autre de l'axe bruyant repérée sur le document graphique du règlement du PLU, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être

imposées lors de la demande de permis de construire (application des dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2011-322-0005 porté dans les annexes du PLU).

- **Risques** : certains secteurs de la zone UA sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver. Ils sont indiqués à l'aide de trames venant en surcharge du zonage du PLU.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

ACCES :

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger. Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les accès seront mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Les accès seront aménagés de façon à ne pas enclaver de terrains limitrophes.

VOIRIE :

Les voies, qu'elles soient privées ou publiques, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. En règle générale, les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Les opérations d'ensemble devront prévoir les conditions de liaison piétons/cycles au réseau existant ou futur. Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminements, trottoirs, ...) devront être d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement d'une taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour la collecte des ordures ménagères (stockage temporaire des containers).

ARTICLE UA 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, autre que l'activité agricole ne nécessitant pas d'eau potable (stockage par exemple), sera raccordée au réseau public d'eau. Le compteur doit être accessible depuis l'espace public.

ASSAINISSEMENT :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

EAUX USEES DOMESTIQUES

- Dans les secteurs d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 1331-7 du Code de la Santé Publique. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

- Dans les secteurs d'assainissement non collectif, le pétitionnaire se rapprochera du SPANC (service public d'assainissement non collectif). L'avis du SPANC est obligatoire lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel autonome conforme à la réglementation en vigueur (et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement). Ainsi toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre : un pré-traitement (fosse toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sable...) et une infiltration. En cas d'impossibilité technique un rejet approprié des eaux épurées pourra être autorisé après étude. Le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit. En effet, la construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement si celui-ci devait être réalisé.

Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol. Les pétitionnaires devront apporter la preuve que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problème de pollution notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, ses sources et du sous-sol.

EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisées à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article L.214-1 du code de l'environnement).

- Quand le système public est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau public d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eaux de pompe à chaleur...) seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales selon les dispositions relatives aux eaux pluviales du paragraphe ci-après.

- Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du gestionnaire des ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

EAUX PLUVIALES

Les articles 640 et 641 du code civil doivent être respectés.¹

¹ Article 640 du code civil

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

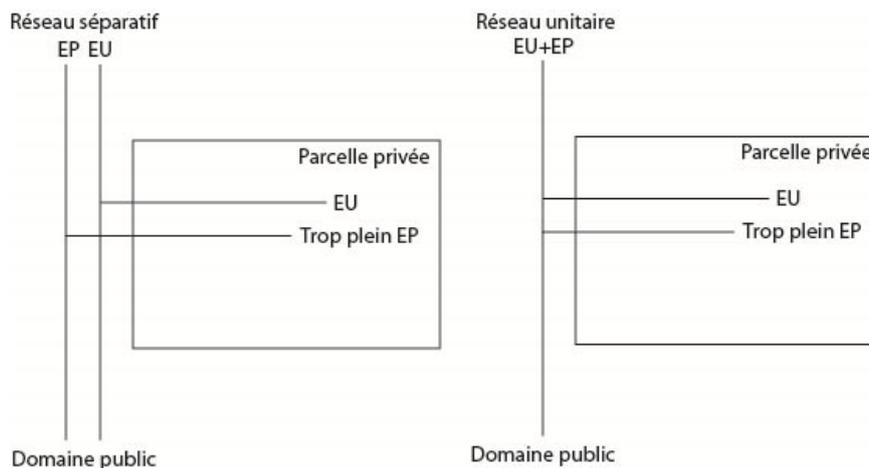
Article 641 du code civil

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur. La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds. Lorsque, par des sondages ou

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement direct des eaux pluviales : le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour collecter, stocker et infiltrer les eaux à la parcelle en premier lieu. Les surplus éventuels pourront être rejetés vers un exutoire, s'il existe, qui sera agréé par la commune et apte à recevoir un débit accru. Le débit maximum devra être de 10 l/s/ha conformément aux préconisations du schéma directeur de gestion des eaux pluviales. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales seront prévus en séparatif sur la parcelle privée, même si le réseau public est en unitaire.



EU = Eaux usées / EP = Eaux pluviales

ÉLECTRICITE :

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité technique.

Extension des réseaux et branchements (raccordements) : les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés ou sous passés de toiture, sauf impossibilité technique.

TELEPHONE :

Le réseau téléphonique sera enterré sauf impossibilité technique ou de coûts hors de proportion avec l'aménagement prévu.

ARTICLE UA 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

APPLICATION DE LA REGLE :

des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement. Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents. Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété. S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

Dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article devront être appréciées au regard de chaque lots issus de ladite division et non au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux seules voies publiques et emprises publiques, à l'exclusion des voies privées.

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies et emprises publiques. Lorsque les terrains sont bordés par deux voies ou emprises publiques, la règle générale s'applique à au moins une des façades.

Les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement sur l'emprise publique ou sur la voie publique (présent article 6) et / ou sur limite séparative ou la voie privée (article 7). Les extensions peuvent déroger à cette règle.

Les piscines devront s'implanter avec un recul minimum de 2 m par rapport aux voies et emprises publiques.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les règles d'implantation mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages ou équipements publics, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ils pourront s'implanter en limite de voie ou emprise publiques ou avec un recul minimum de 3 m.

ARTICLE UA 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX VOIES PRIVEES

APPLICATION DE LA REGLE :

Dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article devront être appréciées au regard de chaque lots issus de ladite division et non au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives y compris les limites avec les voies privées.

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies et emprises publiques. Lorsque les terrains sont bordés par deux voies ou emprises publiques, la règle générale s'applique à au moins une des façades.

Les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement sur l'emprise publique ou sur la voie publique (présent article 6) et /ou sur limite séparative ou la voie privée (article 7). Les extensions peuvent déroger à cette règle.

Les piscines devront s'implanter avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les règles d'implantation mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages ou équipements publics, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ils pourront s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 3 m.

ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout pour les toitures en pente ou à l'acrotère pour les toitures terrasses végétalisées est limitée à 9 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- La hauteur maximale pour les ouvrages et équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est de 11 m.
- En cas de reconstruction totale suite à un sinistre, cette reconstruction pourra être réalisée dans le volume de la construction existant avant le sinistre.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR

RAPPELS :

- Tout changement d'une construction ou d'un aménagement est soumis à une autorisation d'urbanisme. Exemples : ravalement de façade, modification de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc...
- Les dimensions des constructions, les matériaux et couleurs doivent être indiqués sur les autorisations d'urbanisme.
- Au titre de l'article Article R 111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Lecture du présent article 11

Cet article est divisé en deux parties :

PARTIE 1 - Un règlement qui concerne toutes les constructions exceptés les bâtiments ou ensembles de bâtiments patrimoniaux, ainsi que leurs extensions ou annexes, repérés en noir au règlement graphique au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme.

PARTIE 2 - Les bâtiments ou ensembles de bâtiments patrimoniaux repérés en noir au règlement graphique au titre du L123-1-5-III 2 du code de l'urbanisme, ainsi que leurs extensions ou annexes.

PARTIE 1 de l'article 11

Le règlement ci-dessous concerne :

Toutes les constructions, exceptés les bâtiments ou ensembles de bâtiments patrimoniaux repérés en noir au règlement graphique au titre du L123-1-5-III 2 du code de l'urbanisme, ainsi que leurs extensions et annexes.

1- RECOMMANDATIONS :

- La commune pour tout dépôt de projet consulte l'architecte conseil, il est donc fortement recommandé, préalablement à tout dépôt de projet, de rencontrer l'architecte conseil (conseil gratuit).
- Il conviendra de prendre en compte l'environnement à la fois pour la qualité propre du projet mais aussi pour ne pas dégrader la qualité des réalisations voisines. A ces titres, et au delà des objectifs de qualité environnementale cités ci-après, on veillera à minimiser les ombres portées sur les bâtiments et à réunir dans un seul bâtiment les fonctions annexes, gage de meilleure insertion urbaine.

2- OBJECTIFS DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE :

Les projets participent dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Ces objectifs sont :

- l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...),
- la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution...),
- l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment comme à l'extérieur,
- l'adaptation du bâtiment à son environnement (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage, patrimoine ...),
- l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Pour ce faire, sont notamment recommandés :

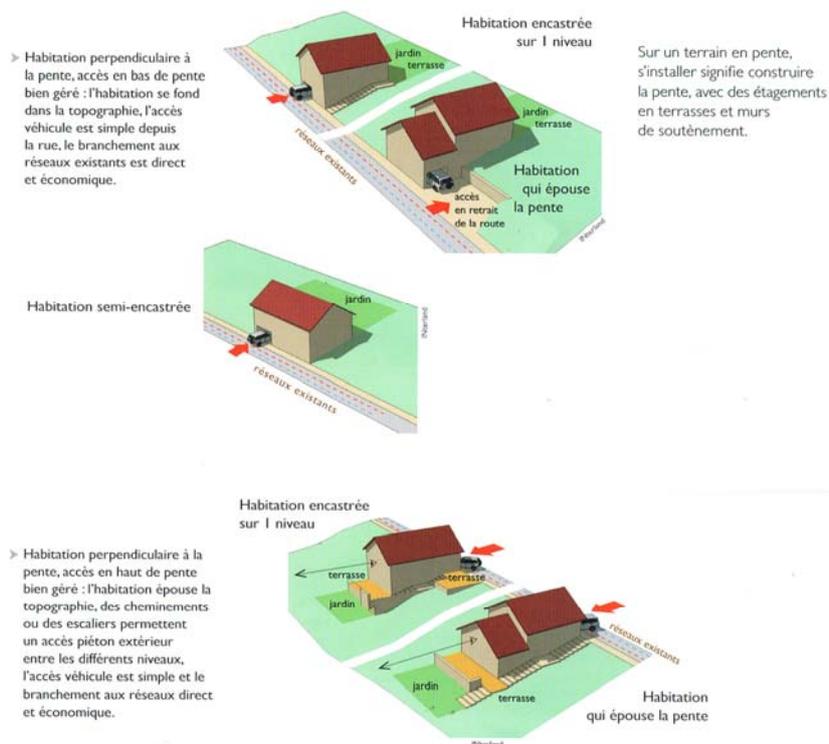
- des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation, logement traversant, étanchéité à l'air ...),
- une orientation sud de la façade principale pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver avec des dispositifs passifs de protection solaire pour pallier la surchauffe d'été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...),
- la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols et la maximisation des espaces privatifs extérieurs,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle,
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
- les dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants.

3- ORIENTATION / IMPLANTATION :

- L'orientation sud sera privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été.
- L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être prévue de façon à limiter son impact en terme d'économies de ressources, de réduction des nuisances, de qualité de vie et d'adaptation à l'environnement

(y compris déneigement, entretien ...). Ainsi, l'implantation des garages et des aires de stationnement sera prévue le plus proche de l'accès au terrain.

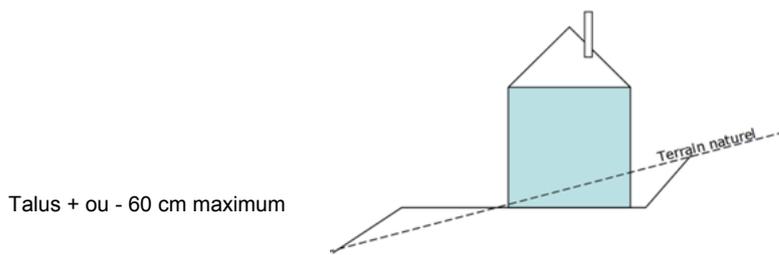
- L'implantation du corps principal du bâtiment sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte ou aux limites de parcelles.
- Les constructions et les accès s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.



Exemple d'accès à la parcelle ou au garage au plus près de la route, pour minimiser les chemins d'accès, pour préserver le jardin et limiter les coûts. Ces principes sont également valables sur des terrains plats.

Source : « Bien construire son habitation » Pays de Bièvre Valloire. Illustration : Interland.

- Leurs implantations tiendront compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.
- Les murs de soutènement seront préférés aux talus. Si des talus s'avèrent nécessaires, ils devront être engazonnés, se rapprocher des formes naturelles de la pente et ne pas dépasser 0,60 m tout comme l'ensemble des déblais et remblais. Les enrochements sont interdits, les gabions sont acceptés.



Calcul de la hauteur de remblais. Le plan masse sera coté en 3 dimensions (altimétrie comprise). Toute modification du terrain naturel nécessite de faire apparaître le profil du terrain avant et après travaux d'après un relevé topographique.

4- ARCHITECTURE :

Les constructions et tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre époque et/ou d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes, savoyardes... ou étrangères) sont interdits. Les constructions en rondins de bois sont interdites. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (toiture avec imitation de la tuile, murs en faux appareillages de pierre, colonnes, chapiteaux, ouvertures en arc, etc.). Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être.

Les constructions devront être traitées avec le maximum de simplicité en volume, en cohérence avec le style traditionnel local de plan rectangulaire ou carré. Les constructions à volumes multiples, décrochements en plan ou toiture sont interdites.

Les annexes (garages, abris de jardin, vérandas ...) seront préférentiellement intégrées au volume/bâtiment principal.

4.1-TOITURE / COUVERTURE

Les toitures seront de forme simple, à deux ou quatre pentes. Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. Les pentes des toitures seront identiques. Elles seront comprises entre 60% et 100 % pour les constructions principales. Pour les bâtiments agricoles, les bâtiments d'activités et les vérandas les pentes inférieures à 60% sont acceptées, ainsi que pour les extensions et annexes accolées de petites dimensions bien intégrées dans le volume de la construction existante et avec le bâti environnant. Les toitures terrasses (pente de 0 %) sont aussi acceptées à condition qu'elles soient végétalisées. Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de construction d'annexes ou d'extension accolées avec le bâtiment existant.

Les débords de toitures ne sont pas obligatoires sur limite parcellaire. En cas de débord de toiture, ils seront de 0,50 m minimum à l'égout de toiture en rives et / ou en pignons.

Les couvertures seront en tuiles ou tuiles ardoisées.

La couleur des couvertures sera de teinte terre cuite rouge vieilli ou gris-ardoise.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont dans le même plan que le pan de la toiture et que des alignements sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture.

Les antennes de télévision et paraboles seront placées sur la partie la moins visible depuis l'espace public ou dans les combles. Si un bâtiment comporte plusieurs logements ou activités, les antennes seront collectives.

4.2- FACADES

Les façades seront sobres. Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être.

Les couleurs vives, les couleurs lumineuses, le blanc et le blanc cassé sont interdits pour les façades, bardages et toitures. Les couleurs vives, les couleurs lumineuses sont interdites pour les menuiseries, le blanc est autorisé pour les menuiseries.

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.

4.2.1- Les couleurs

Les couleurs vives, les couleurs lumineuses, le blanc et le blanc cassé sont interdits pour les façades.

Les couleurs vives, les couleurs lumineuses et le blanc cassé sont interdits pour les menuiseries.

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.

4.2.2- Les enduits

L'aspect de surface sera « uniforme » avec un état de surface fin permettant de prolonger l'esthétique traditionnelle et favorisant une meilleure durabilité.

Les enduits de façades projetés gros ou tyroliens jetés à la truelle (empâtements grossiers) ou écrasés qui retiennent les salissures, accrochent les poussières, les graisses et présentent rapidement des surfaces noircies, sont interdits. Les enduits de façades seront réalisés talochés, grattés fins, frottés fins ou lissés.

4.2.3- Les bardages

Les bardages seront peints ou couleur bois naturel.

4.2.4- Les menuiseries

Les menuiseries en bois seront peintes ou couleur bois naturel.

4.2.5- Les portes de garage

Dans le cas où la porte de garage serait implantée à l'alignement sur rue, tout devra être mis en œuvre pour minimiser son impact visuel et sa connotation potentiellement péjorative par ses proportions, ses matériaux et son traitement de surface. Ainsi, les portes de garage seront de même aspect et couleur que les autres menuiseries.

4.2.6- Les volets

Les volets seront de préférence battants, les volets roulants sont interdits, sauf pour les baies vitrées. Dans le cas de volets roulants leur couleur devra être de la même teinte que les volets battants.

Les volets battants seront de type Dauphinois ou persiennés (pour prolonger l'architecture traditionnelle). Les volets battants à barres et écharpes (en Z) sont interdits.

Les volets roulants devront avoir leur coffre intégré au percement, non visible et sans débord sur le nu de la façade. Les brise-soleils extérieurs seront traités comme les volets roulants.

4.2.7- Les garde-corps

Les garde-corps seront de forme simple et sobre (pas de galbes, de torsades, etc..).

4.2.8- Les enseignes

Dans le cas où la destination (commerce, activité tertiaire, etc.) impose la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra être intégrée à l'autorisation d'urbanisme ou faire l'objet d'une demande particulière, être sobre, de dimension limitée et respecter le contexte urbain et patrimonial, l'architecture et la composition du bâtiment.

Les enseignes doivent faire l'objet d'une demande particulière en mairie.

4.3- AUTRES ELEMENTS

4.3.1- Les clôtures

Il n'est pas obligatoire de clore.

Lorsqu'elles seront souhaitées, les clôtures ne dépasseront pas 1,50 m de haut. Les murs sont autorisés s'il s'agit de murs toute hauteur, leur hauteur sera de 1 m minimum et de 1,50 m maximum. Les murettes sont interdites. Le blanc est interdit.

Les haies sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas composées de résineux (comme les thuyas), ou monospécifiques, ou à hautes tiges. Il y a lieu de rechercher de préférence le mélange de plusieurs essences végétales locales, à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui sèchent mais ne tombent pas en hiver). Une liste d'essences végétales locales est précisée dans le lexique.

Les brise-vues (panneaux ou tout élément en matériaux naturels ou de type plastique) sont interdits sur l'espace public.

4.3.2- Les portails

Les portails doivent s'ouvrir soit vers l'intérieur de la propriété, soit en mode coulissant. Les hauteurs des portails, poteaux de portail et des clôtures seront identiques.

4.3.3- Les éléments techniques

L'ensemble des éléments techniques (coffrets gaz/électricité/..., boîtiers techniques, boîtes aux lettres ...) sera encastré dans la mesure du possible.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les équipements publics et les ouvrages d'intérêt collectif devront se conformer au plus près du présent article.

PARTIE 2 de l'article 11

Le règlement ci-dessous concerne exclusivement :

Les bâtiments ou ensembles de bâtiments patrimoniaux, ainsi que leurs extensions ou annexes, repérés en noir au règlement graphique au titre du L123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme.

1- RECOMMANDATIONS :

La commune pour tout dépôt de projet consulte l'architecte conseil, il est donc fortement recommandé, préalablement à tout dépôt de projet, de rencontrer l'architecte Conseil (conseil gratuit).

2- LES OBJECTIFS :

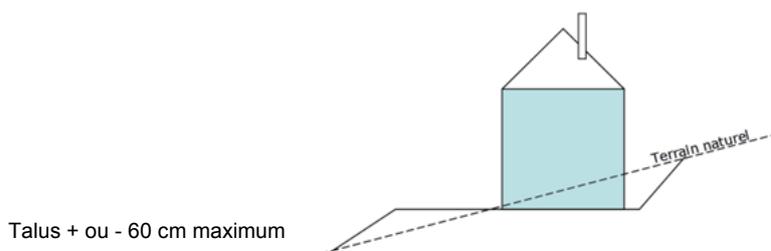
Ce règlement s'applique aux bâtiments ou ensembles de bâtiments désignés au règlement graphique du PLU en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial (article L123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme). Il vise à assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments (grands volumes simples, fonctionnels et sobres, composition des façades, formes des ouvertures, éléments architecturaux particuliers, etc.) et de leurs abords immédiats.

Ce règlement concerne donc les réhabilitations des logements existants ainsi que les transformations de granges ou de dépendances anciennement agricoles et les annexes et extensions de ces bâtiments.

C'est la fonction qui doit s'adapter au bâtiment et non le contraire. Les évolutions du bâti devront mettre en évidence les usages premiers du bâtiment (habitation, grange, etc.) et mettre en évidence les dispositifs originaux du bâti. En cas de changement de destination (de grange à habitation ou de commerce avec vitrine à habitation, par exemple), le programme prévu doit pouvoir se réaliser par une simple adaptation du bâtiment (au niveau des ouvertures essentiellement). Si les transformations induites devaient amener à dénaturer la construction existante, l'autorisation pourra être refusée.

3- ORIENTATION / IMPLANTATION :

- L'aspect et la volumétrie des bâtiments patrimoniaux est à préserver, les extensions ne se feront pas au détriment de la façade principale. Elles seront réalisées du côté d'une des parties la moins visible de l'espace public.
- Les extensions et annexes seront des volumes simples et la composition de façade de l'extension ou de l'annexe devra composer avec le bâti existant.
- L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être prévue de façon à limiter son impact en terme d'économies de ressources, de réduction des nuisances, de qualité de vie et d'adaptation à l'environnement (y compris déneigement, entretien ...). Ainsi, l'implantation des garages et des aires de stationnement sera prévue le plus proche de l'accès au terrain.
- Les constructions et les accès s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
- Les implantations des constructions nouvelles tiendront compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.
- Les murs de soutènement seront préférés aux talus. Si des talus s'avèrent nécessaires, ils devront être engazonnés, se rapprocher des formes naturelles de la pente et ne pas dépasser 0,60 m tout comme l'ensemble des déblais et remblais. Les enrochements sont interdits, les gabions sont acceptés.



Calcul de la hauteur de remblais ; le plan masse sera coté en 3 dimensions (altimétrie comprise). Toute modification du terrain naturel nécessite de faire apparaître le profil du terrain avant et après travaux d'après un relevé topographique.

4- ARCHITECTURE :

On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche. Les annexes et extensions devront être traitées sous la forme de volumes simples, en cohérence avec le bâtiment patrimonial.

Les adaptations doivent :

- respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine) : pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement intelligible après transformation.
- être sobres : ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines, nobles, étrangères ou bourgeoises anachroniques pour les anciennes fermes et granges, toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, étrangères ou anachroniques pour les autres bâtiments (maison de village, etc.)

La restauration des bâtiments respectera la lecture de la volumétrie originelle : dimensions et organisation / ordonnancement des ouvertures qui rythment la façade, toiture, etc.

Les détails architecturaux caractéristiques et témoignant de l'histoire des édifices seront préservés : décors de toiture et de façade (notamment les encadrements et pierres d'angle saillantes ou dessinées), volets dauphinois, autres éléments de décors (lambrequins, etc.)....

Les constructions et tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre époque et/ou d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes, savoyardes... ou étrangères) sont interdits. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (toiture avec imitation de la tuile, murs en faux appareillages de pierre, colonnes, chapiteaux, ouvertures en arc, etc.). Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être.

4.1- TOITURE / COUVERTURE

Les toitures seront conservées dans leurs caractéristiques : pas de changement de forme, de pente, de nombre de pans.

Les avancées de toiture reposant sur des consoles et les croupes seront conservées dans leurs dimensions (longueur de l'avancée, section des bois, etc.) et leur aspect.

Les couvertures seront en tuiles ou ardoise. Elles conserveront l'aspect avant réhabilitation s'il s'agit de tuiles écailles ou d'ardoises.

La couleur des couvertures sera de teinte terre cuite rouge vieilli ou gris-ardoise.

Les conduits de cheminée seront intégrés dans les volumes intérieurs et non positionnés sur les murs extérieurs.

Les cheminées existantes, si elles sont traditionnelles, devront être conservées.

Les chéneaux seront couleur métal.

Concernant les annexes et extensions, les toitures à deux pans inversés sont interdites, les toitures terrasses non accessibles seront végétalisées. Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de construction en continu avec le bâtiment existant et lorsqu'elles s'harmonisent avec les toitures environnantes. Les débords de toitures ne sont pas obligatoires sur limite parcellaire. En cas de débord de toiture, ils seront de 0,50 m minimum à l'égout de toiture en rives et / ou en pignons. Cette règle pourra être adaptée dans le cas d'annexes ou d'extension de petites dimensions bien intégrées dans le volume de la construction et avec le bâti environnant.

Seuls les châssis de toit sont autorisés ainsi que les lucarnes de petites dimensions et isolées. S'il y a plusieurs ouvertures sur un versant, elles seront alignées horizontalement. Les autres lucarnes (tous types dont les chiens assis), qui sont des ouvertures de toiture en excroissance, sont interdites sauf là où ils pré-existent.

Les lucarnes existantes, si elles sont traditionnelles, devront être conservées.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être regroupés. Ils sont autorisés si le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture), la pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.

Les antennes de télévision et paraboles seront placées sur la partie la moins visible depuis l'espace public ou dans les combles. Si un bâtiment comporte plusieurs logements ou activités, les antennes seront collectives.

4.2- FACADES

Les façades seront sobres. Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être.

Les décors peints seront préservés ou restaurés.

Dans le cas de parements en pierres de taille appareillées, les joints seront refaits au mortier (préconisés en chaux naturelle pour éviter les problèmes d'humidité à l'intérieur des bâtiments) en prenant soin de ne pas abîmer l'arrête des pierres.

Dans le cas de pierres de chaînes d'angle et d'encadrement d'ouvertures, l'enduit doit venir mourir sur la pierre (attention : pas de retrait, de détournement de pierre, de surépaisseur de l'enduit).

Les joints traités en creux et les enduits saillants par rapport aux encadrements de portes et fenêtres sont interdits.

4.2.1- Les couleurs

Les couleurs vives, les couleurs lumineuses, le blanc et le blanc cassé sont interdits pour les façades.

Les couleurs vives, les couleurs lumineuses et le blanc cassé sont interdits pour les menuiseries.

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.

4.2.2- Les enduits

L'aspect de surface sera « uniforme » avec un état de surface fin permettant de prolonger l'esthétique traditionnelle et favorisant une meilleure durabilité.

Les enduits de façades projetés gros ou tyroliens jetés à la truelle (empâtements grossiers) ou écrasés qui retiennent les salissures, accrochent les poussières, les graisses et présentent rapidement des surfaces noircies, sont interdits. Les enduits de façades seront réalisés talochés, grattés fins, frottés fins ou lissés.

4.2.3- Les bardages

Les bardages seront couleur bois naturel ou peint.

4.2.4- Ouvertures en façades

La forme des ouvertures existantes et l'alignement des ouvertures doivent être conservés. Si elles ont été transformées elles pourront retrouver leur forme initiale à déterminer selon la composition de la façade. Les arcs, linteaux, jambages en pierre ne doivent pas être supprimés, ni retaillés, ni déplacés.

De nouvelles ouvertures pourront être autorisées en pignon ou en façade arrière, sous réserve qu'elles s'alignent sur les ouvertures existantes et qu'elles suivent une composition régulière et rythmée. Les linteaux seront alignés, les baies seront superposées. Toute nouvelle ouverture sera verticale selon les ouvertures présentes dans les bâtiments d'habitation traditionnels de la commune.

La mise en œuvre d'une menuiserie dans une baie existante (par exemple une fenêtre) doit s'adapter à la forme de la baie (elle doit occuper la totalité du percement ancien) et permettre la lisibilité de sa fonction originelle (par exemple une ancienne porte de grange ou une ancienne vitrine).

4.2.5- Ouvertures des anciennes parties d'habitation

Les menuiseries des fenêtres seront de préférence restaurées plutôt que changées. Elles seront composées soit de deux battants à carreaux (3 à 4 carreaux par battant) ou d'un seul battant avec un seul carreau. Les fenêtres ne seront pas implantées en profondeur, mais à une vingtaine de centimètres environ de nu du mur extérieur.

Les portes seront des modèles de porte classiques, traditionnels, pleins ou vitrés en partie supérieure. Les modèles de porte standard « de style » ou de type « anglo-saxon » sont interdits.

Exemples :



OUI

OUI

NON

NON

Les portes de type traditionnel avec vitrage ou non sont autorisées, les portes à effet de style ou de type anglo-saxon (porte de droite) sont interdites.

4.2.6- Transformation des portes de granges ou d'étables en ouvertures d'habitation

La mise en œuvre d'une menuiserie dans une baie existante (exemple ancienne porte charretière ou ancienne vitrine) doit s'adapter à la forme de la baie et permettre la lisibilité de sa fonction originelle (conservation de la porte et menuiserie en fond de tableau).

L'ensemble du dispositif doit être positionné en retrait du nu extérieur du mur (30 cm maximum).

Tout rétrécissement en maçonnerie est interdit.

4.2.7- Les menuiseries

Les fenêtres seront peintes (meilleure durabilité dans le temps et système traditionnel de protection du bois), les autres menuiseries seront couleur bois naturel ou peintes.

4.2.8- Les portes de garage

Dans le cas où la porte de garage serait implantée à l'alignement sur rue, tout devra être mis en œuvre pour minimiser son impact visuel et sa connotation potentiellement péjorative par ses proportions, ses matériaux et son traitement de surface. Ainsi, les portes de garage seront de même aspect et couleur que les autres menuiseries.

4.2.9- Les volets

Les volets seront de préférence battants. Les volets roulants sont interdits. Les brise-soleils extérieurs sont autorisés pour les extensions et annexes.

Les volets battants seront de type Dauphinois ou persiennés (pour prolonger l'architecture traditionnelle). Ils s'inspireront des modèles traditionnels de la commune. Les volets battants à barres et écharpes (en Z) sont interdits.

4.2.10- Les garde-corps

Les garde-corps seront de forme simple et sobre (pas de galbes, de torsades, etc..).

4.2.11- Les enseignes

Dans le cas où la destination (commerce, activité tertiaire, etc.) impose la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra être intégrée à l'autorisation d'urbanisme ou faire l'objet d'une demande particulière, être sobre, de dimension limitée et respecter le contexte urbain et patrimonial, l'architecture et la composition du bâtiment.

4.3- AUTRES ELEMENTS

4.3.1- Les clôtures

Il n'est pas obligatoire de clore.

Lorsqu'elles seront souhaitées, les clôtures ne dépasseront pas 1,50 m de haut. Les murs sont autorisés s'il s'agit de murs toute hauteur, leur hauteur sera de 1m minimum à 1,50 m maximum. Les murettes sont interdites. Le blanc est interdit.

Les haies sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas composées de résineux (comme les thuyas), ou monospécifiques, ou à hautes tiges. Il y a lieu de rechercher de préférence le mélange de plusieurs essences

végétales locales, à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui sèchent mais ne tombent pas en hiver). Une liste d'essences végétales locales est précisée dans le lexique.

Les brise-vues (panneaux ou tout élément en matériaux naturels ou de type plastique) sont interdits sur l'espace public.

4.3.2- Les portails

Les portails doivent s'ouvrir soit vers l'intérieur de la propriété, soit en mode coulissant. Les hauteurs des portails, poteaux de portail et des clôtures seront identiques.

4.3.3- Les éléments techniques

L'ensemble des éléments techniques (coffrets gaz/électricité/..., boîtiers techniques, boîtes aux lettres ...) sera encastré dans la mesure du possible.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

RAPPELS :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.
- La division d'immeubles en logement qui ne serait pas soumise à une autorisation ne peut s'affranchir de respecter les dispositions prévues au PLU en matière de stationnement comme le prévoit l'article L 421-8 du code de l'urbanisme.
- Chaque place de stationnement doit avoir un accès indépendant.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

- Pour les habitations il doit être aménagé deux aires de stationnement privatives par logement sur la parcelle.
- Si le projet de logement est inférieur à une surface de plancher de 50m², 1 seule aire de stationnement privative est demandée.
- Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes n'entraînant ni un changement de destination, ni une augmentation de la surface de plancher, il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il doit être aménagé une aire de stationnement privative par logement.

POUR TOUT ETABLISSEMENT PRIVE OU PUBLIC AUTRE QUE LES LOGEMENTS

Les espaces de stationnements doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle.

Le nombre minimal d'emplacements est de :

- restaurant : 1 emplacement pour 10 m² de salle de restauration.
- hôtel, gîte, chambre d'hôtes : 1 emplacement par chambre.
- activité artisanale : 1 emplacement pour 50 m² de surface de plancher.
- bureau : 1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher.
- commerce supérieur à 100 m² : 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente.

Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il est fait application des articles L 332-7-1 et R 332.17 du code de l'urbanisme concernant la participation financière du constructeur, proportionnellement au nombre de places non réalisées ou bien le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du

premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places. Cet aménagement de places de stationnement sera inclus dans la même demande d'autorisation d'urbanisme.

STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage collectif ou public.

- d'équipements collectifs et publics à raison d'un emplacement deux-roues pour quatre places voiture.
- d'habitation dans les opérations de logements collectifs à raison d'une surface couverte de 3m² minimum pour le premier logement + 1,5m² par logement supplémentaire.

ARTICLE UA 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

RECOMMANDATIONS :

Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés. La conception du projet s'attachera à conserver et à mettre en valeur le patrimoine végétal existant et en cas de nécessité d'abattage à reconstituer les plantations ou le boisement avec la qualité paysagère initiale.

Une liste d'essences végétales locales est précisée dans le lexique.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager bâti ou paysager remarquable protégé au titre de l'article L 123-1-5 § 7 du Code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique du règlement sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

Les autorisations de construire ou d'aménager peuvent être subordonnées au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, paysage, etc...).

Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

PLANTATIONS

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sera réalisée avec des essences locales variées à majorité caduques. Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui séchent mais ne tombent pas en hiver) pourront être utilisées. Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale sera réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques ou marcescentes (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmille etc.).

COMPOSITION ET INTEGRATION PAYSAGERE

Les mouvements de terre devront être souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne pourra être acceptée.

AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les bâtiments d'habitat collectif, Les aires de stationnement seront paysagères, et un plan d'aménagement devra être joint à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc...). Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 3 emplacements. Un périmètre non imperméabilisé de 1 m entourera le tronc de ces arbres. Le pétitionnaire devra indiquer les plantations et les essences existant préalablement sur le terrain.

SECTION III : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION IV : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE UA 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

SECTION V : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UA 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le raccordement aux réseaux de fibre optique si ils existent est obligatoire.



Caractère de la zone UB (extrait du rapport de présentation)

La zone UB correspond aux secteurs pavillonnaires de faible densité et comprenant des dents creuses. Elle est affectée à l'habitat et aux équipements publics.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les constructions ou extensions à destination de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'hôtellerie, d'industrie, d'entrepôt d'exploitation agricole et forestière.
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils ne sont pas indispensables aux constructions et installations
- Les exploitations de carrière.
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning.
- Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois.
- Les dépôts de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les abris de toute nature et les garages qui ne constitueraient pas une annexe de l'habitation ou à des activités.
- Les clôtures le long des berges des ruisseaux sont interdites à moins de 6 m du haut des berges.
- Les constructions dans les secteurs soumis à des risques naturels moyens ou forts sauf exceptions mentionnées à l'article UB2.
- Dans les secteurs soumis à des risques faibles, sont interdits :

Dans les secteurs Aléas faible d'inondation de plaine et crues rapides des rivières :

- o les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.
- o Les remblais.

Dans les secteurs Aléas faible de crue torrentielle :

- o les affouillements et exhaussements sont interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- o le camping-caravanage

ARTICLE UB 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT AUTORISEES MAIS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

- Les annexes accolées dans la limite de 40m² d'emprise au sol au total par terrain d'assiette.
- Les annexes non accolées dans la limite de 20 m² d'emprise au sol au total et par terrain d'assiette.
- Toute construction dans les secteurs soumis à des aléas moyens ou forts est interdite, sauf, et sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :
 - les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
 - 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
 - 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.
- Dans les secteurs soumis à des risques faibles, les constructions sont soumises à des conditions :

Dans les secteurs Aléas faible d'inondation de plaine et de crues rapides des rivières :

- o les hangars agricoles ouverts qui seront réalisés sans remblaiement.
- o les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus 0,50 m.
- o les constructions autres que les hangars agricoles ouverts et que les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable à 0,50 m.

de plus :

- o pour les constructions individuelles et leurs annexes le RESI (cf. lexique) sera inférieur ou égal à 0,30.
- o pour les permis groupés R 421-7-1, pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments), pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments), pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales, pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments) le RESI (cf. lexique) sera inférieur à 0,5.

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

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

Dans les secteurs Aléas faible de crue torrentielle :

- adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.
- les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² à condition de surélever les équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au dessus du terrain naturel.
- les constructions autres que les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable à 0,50 m.
- les constructions individuelles et leurs annexes dont le RESI (cf. lexique) sera inférieur ou égal à 0,30.
- les permis groupés R 421-7-1, pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments), pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments), pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales, pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments) le RESI (cf. lexique) sera inférieur à 0,5.
Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

Dans les secteurs Aléas faible de ruissellement :

- Sont autorisées toutes les constructions sous réserve que a base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée par d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

RAPPELS :

- **Permis de démolir** : les démolitions sont soumises à une autorisation prévue (permis de démolir) à l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme pour les éléments paysagers bâtis remarquables protégés au titre de l'article L 123-1-5 § 7 du Code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique du règlement.
- **Elément paysager ou bâti remarquable** : les travaux ayant pour effet de supprimer un élément paysager bâti ou paysager remarquable protégé au titre de l'article L 123-1-5 § 7 du Code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique du règlement sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.
- **Tout changement d'une construction ou d'un aménagement** est soumis à une autorisation d'urbanisme. Exemples : ravalement de façade, modification de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc...
- **Conditions aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres ou ferroviaires classées sonores par arrêté préfectoral** : dans la bande de bruit située de part et d'autre de l'axe bruyant repérée sur le document graphique du règlement du PLU, des prescriptions d'isolement acoustique, pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (application des dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2011-322-0005 porté dans les annexes du PLU).
- **Risques** : certains secteurs de la zone UB sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver. Ils sont indiqués à l'aide de trames venant en surcharge du zonage du PLU.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 3****CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

ACCES :

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger. Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les accès seront mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Les accès seront aménagés de façon à ne pas enclaver de terrains limitrophes.

VOIRIE :

Les voies, qu'elles soient privées ou publiques, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. En règle générale, les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Les opérations d'ensemble devront prévoir les conditions de liaison piétons/cycles au réseau existant ou futur. Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminements, trottoirs, ...) devront être d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement d'une taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour la collecte des ordures ménagères (stockage temporaire des containers).

ARTICLE UB 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, autre que l'activité agricole ne nécessitant pas d'eau potable (stockage par exemple), sera raccordée au réseau public d'eau. Le compteur doit être accessible depuis l'espace public.

ASSAINISSEMENT :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

EAUX USEES DOMESTIQUES

- Dans les secteurs d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 1331-7 du Code de la Santé Publique. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

- Dans les secteurs d'assainissement non collectif, le pétitionnaire se rapprochera du SPANC (service public d'assainissement non collectif). L'avis du SPANC est obligatoire lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel autonome conforme à la réglementation en vigueur (et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement). Ainsi toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre : un pré-traitement (fosse toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sable...) et une infiltration. En cas d'impossibilité technique un rejet approprié des eaux épurées pourra être autorisé après étude. Le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit. En effet, la construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement si celui-ci devait être réalisé.

Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol. Les pétitionnaires devront apporter la preuve que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problème de pollution notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, ses sources et du sous-sol.

EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisées à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article L.214-1 du code de l'environnement).

- Quand le système public est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau public d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eaux de pompe à chaleur...) seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales selon les dispositions relatives aux eaux pluviales du paragraphe ci-après.
- Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du gestionnaire des ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

EAUX PLUVIALES

Les articles 640 et 641 du code civil doivent être respectés.²

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement direct des eaux pluviales : le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour collecter, stocker et infiltrer les eaux à la parcelle en premier lieu. Les surplus éventuels pourront être rejetés vers un exutoire, s'il existe, qui sera agréé par la commune et apte à recevoir un débit accru. Le débit maximum devra être de 10 l/s/ha conformément aux préconisations du schéma directeur de gestion des eaux pluviales. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales seront prévus en séparatif sur la parcelle privée, même si le réseau public est en unitaire.

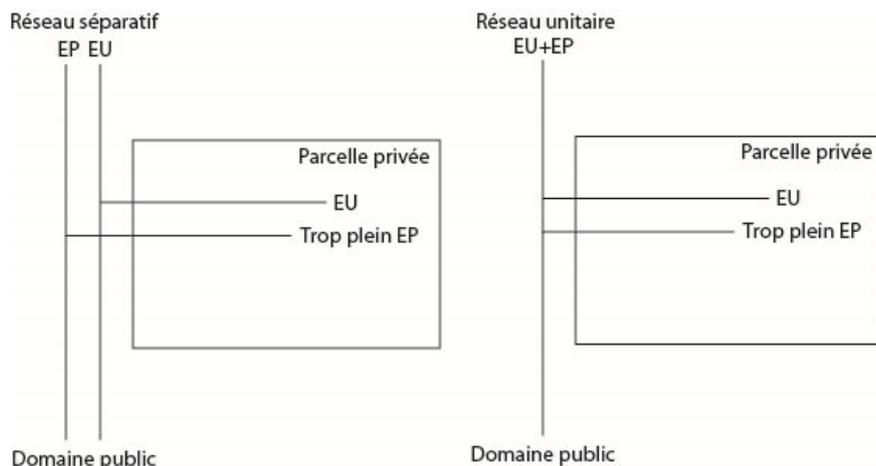
² Article 640 du code civil

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641 du code civil

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur. La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds. Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement. Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents. Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété. S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.



EU = Eaux usées / EP = Eaux pluviales

ÉLECTRICITE :

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité technique.

Extension des réseaux et branchements (raccordements) : les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés ou sous passés de toiture, sauf impossibilité technique.

TELEPHONE :

Le réseau téléphonique sera enterré sauf impossibilité technique ou de coûts hors de proportion avec l'aménagement prévu.

ARTICLE UB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

APPLICATION DE LA REGLE :

Dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article devront être appréciées au regard de chaque lots issus de ladite division et non au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux seules voies publiques et emprises publiques, à l'exclusion des voies privées.

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies et emprises publiques. Lorsque les terrains sont bordés par deux voies ou emprises publiques, la règle générale s'applique à au moins une des façades.

Les constructions nouvelles pourront s'implanter à l'alignement sur l'emprise publique ou sur la voie ou bien s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.

Les piscines devront s'implanter avec un recul minimum de 2 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour des raisons d'intégration dans le contexte urbain, des implantations ou dispositions différentes pourront être autorisées ou prescrites.

ARTICLE UB 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

APPLICATION DE LA REGLE :

Dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article devront être appréciées au regard de chaque lots issus de ladite division et non au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives y compris les limites avec les voies privées.

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies et emprises publiques. Lorsque les terrains sont bordés par deux voies ou emprises publiques, la règle générale s'applique à au moins une des façades.

Les constructions nouvelles pourront s'implanter sur la limite parcellaire ou sur les voies privées ou bien s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.

Les piscines devront s'implanter avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Pour des raisons d'intégration dans le contexte urbain, des implantations ou dispositions différentes pourront être autorisées ou prescrites.

ARTICLE UB 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

ARTICLE UB 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne pourra excéder 15 % de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE UB 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout pour les toitures en pente ou à l'acrotère pour les toitures terrasses végétalisées est limitée à 7 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

La hauteur maximale pour les ouvrages et équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est de 11 m.

ARTICLE UB 11

ASPECT EXTERIEUR

RAPPELS :

- Tout changement d'une construction ou d'un aménagement est soumis à une autorisation d'urbanisme. Exemples : ravalement de façade, modification de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc...
- Les dimensions des constructions, les matériaux et couleurs doivent être indiqués sur les autorisations d'urbanisme.
- Au titre de l'article Article R 111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

1- RECOMMANDATIONS :

- La commune pour tout dépôt de projet consulte l'architecte conseil, il est donc fortement recommandé, préalablement à tout dépôt de projet, de rencontrer l'architecte conseil (conseil gratuit).
- Il conviendra de prendre en compte l'environnement à la fois pour la qualité propre du projet mais aussi pour ne pas dégrader la qualité des réalisations voisines. A ces titres, et au delà des objectifs de qualité environnementale cités ci-après, on veillera à minimiser les ombres portées sur les bâtiments et à réunir dans un seul bâtiment les fonctions annexes, gage de meilleure insertion urbaine.

2- OBJECTIFS DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE :

Les projets participent dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Ces objectifs sont :

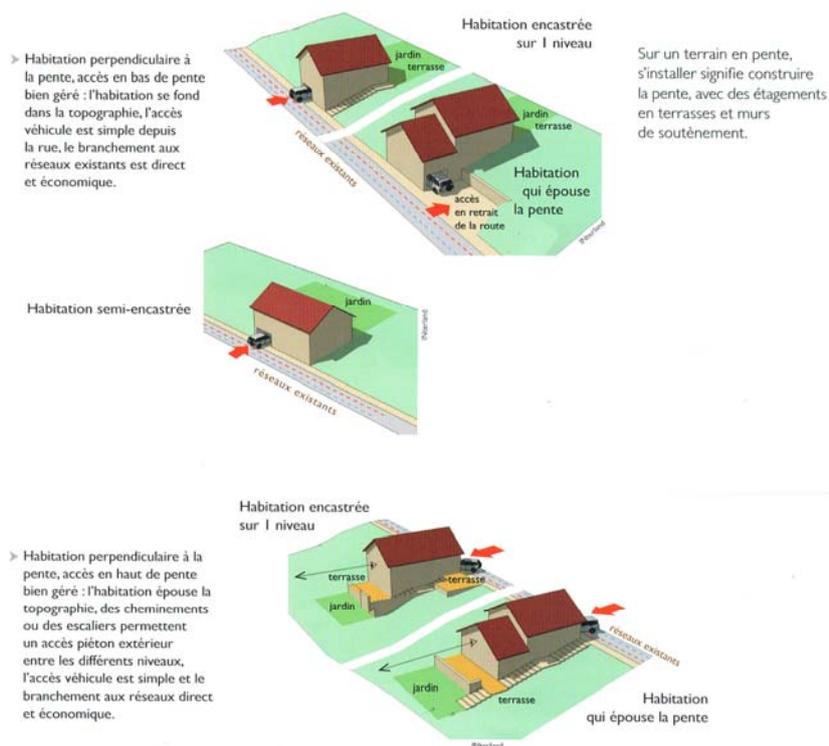
- l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...),
- la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution...),
- l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment comme à l'extérieur,
- l'adaptation du bâtiment à son environnement (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage, patrimoine ...),
- l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Pour ce faire, sont notamment recommandés :

- des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation, logement traversant, étanchéité à l'air ...),
- une orientation sud de la façade principale pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver avec des dispositifs passifs de protection solaire pour pallier la surchauffe d'été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...),
- la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols et la maximisation des espaces privatifs extérieurs,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle,
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
- les dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants.

3- ORIENTATION / IMPLANTATION :

- L'orientation sud sera privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été.
- L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être prévue de façon à limiter son impact en terme d'économies de ressources, de réduction des nuisances, de qualité de vie et d'adaptation à l'environnement (y compris déneigement, entretien ...). Ainsi, l'implantation des garages et des aires de stationnement sera prévue le plus proche de l'accès au terrain.
- L'implantation du corps principal du bâtiment sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte ou aux limites de parcelles.
- Les constructions et les accès s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

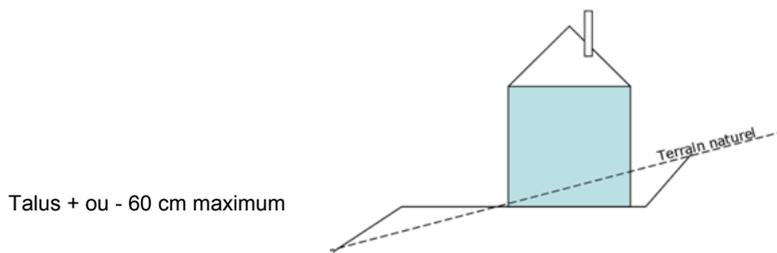


Exemple d'accès à la parcelle ou au garage au plus près de la route, pour minimiser les chemins d'accès, pour préserver le jardin et limiter les coûts. Ces principes sont également valables sur des terrains plats.

Source : « Bien construire son habitation » Pays de Bièvre Valloire. Illustration : Interland.

- Leurs implantations tiendront compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.

- Les murs de soutènement seront préférés aux talus. Si des talus s'avèrent nécessaires, ils devront être engazonnés, se rapprocher des formes naturelles de la pente et ne pas dépasser 0,60 m tout comme l'ensemble des déblais et remblais. Les enrochements sont interdits, les gabions sont acceptés.



Calcul de la hauteur de remblais. Le plan masse sera coté en 3 dimensions (altimétrie comprise). Toute modification du terrain naturel nécessite de faire apparaître le profil du terrain avant et après travaux d'après un relevé topographique.

4- ARCHITECTURE :

Les constructions et tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre époque et/ou d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes, savoyardes... ou étrangères) sont interdits. Les constructions en rondins de bois sont interdites. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (toiture avec imitation de la tuile, murs en faux appareillages de pierre, colonnes, chapiteaux, ouvertures en arc, etc.). Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être.

Les constructions devront être traitées avec le maximum de simplicité en volume, en cohérence avec le style traditionnel local de plan rectangulaire ou carré. Les constructions à volumes multiples, décrochements en plan ou toiture sont interdites.

Les annexes (garages, abris de jardin, vérandas ...) seront préférentiellement intégrées au volume/bâtiment principal.

4.1- TOITURE / COUVERTURE

Les toitures seront de forme simple, à deux ou quatre pentes. Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. Les pentes des toitures seront identiques. Elles seront comprises entre 40 % et 80%. Pour les équipements publics et les vérandas les pentes inférieures à 40% sont acceptées.

Les toitures terrasses (pente de 0 %) sont aussi acceptées à condition qu'elles soient végétalisées. Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de construction d'annexes accolées ou d'extension avec le bâtiment existant.

Les débords de toitures ne sont pas obligatoires. En cas de débord de toiture, ils seront de 0,50 m minimum à l'égout de toiture en rives et / ou en pignons.

Les couvertures seront en tuiles ou tuiles ardoisées.

La couleur des couvertures sera de teinte terre cuite rouge vieilli.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont dans le même plan que le pan de la toiture et que des alignements sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture.

Les antennes de télévision et paraboles seront placées sur la partie la moins visible depuis l'espace public ou dans les combles. Si un bâtiment comporte plusieurs logements ou activités, les antennes seront collectives.

4.2- FACADES

Les façades seront sobres. Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être.

Les couleurs vives, les couleurs lumineuses, le blanc et le blanc cassé sont interdits pour les façades, bardages et toitures. Les couleurs vives, les couleurs lumineuses sont interdites pour les menuiseries, le blanc est autorisé pour les menuiseries.

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.

4.2.1- Les couleurs

Les couleurs vives, les couleurs lumineuses, le blanc et le blanc cassé sont interdits pour les façades.

Les couleurs vives, les couleurs lumineuses et le blanc cassé sont interdits pour les menuiseries.

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.

4.2.2- Les enduits

L'aspect de surface sera « uniforme » avec un état de surface fin permettant de prolonger l'esthétique traditionnelle et favorisant une meilleure durabilité.

Les enduits de façades projetés gros ou tyroliens jetés à la truelle (empâtements grossiers) ou écrasés qui retiennent les salissures, accrochent les poussières, les graisses et présentent rapidement des surfaces noircies, sont interdits. Les enduits de façades seront réalisés talochés, grattés fins, frottés fins ou lissés.

4.2.3- Les bardages

Les bardages seront peints ou couleur bois naturel.

4.2.4- Les menuiseries

Les menuiseries en bois seront peintes ou couleur bois naturel.

4.2.5- Les portes de garage

Dans le cas où la porte de garage serait implantée à l'alignement sur rue, tout devra être mis en œuvre pour minimiser son impact visuel et sa connotation potentiellement péjorative par ses proportions, ses matériaux et son traitement de surface. Ainsi, les portes de garage seront de même aspect et couleur que les autres menuiseries.

4.2.6- Les volets

Les volets seront de préférence battants, les volets roulants sont interdits, sauf pour les baies vitrées. Dans le cas de volets roulants leur couleur devra être de la même teinte que les volets battants.

Les volets battants seront de type Dauphinois ou persiennés (pour prolonger l'architecture traditionnelle). Les volets battants à barres et écharpes (en Z) sont interdits.

Les volets roulants devront avoir leur coffre intégré au percement, non visible et sans débord sur le nu de la façade. Les brise-soleils extérieurs seront traités comme les volets roulants.

4.2.7- Les garde-corps

Les garde-corps seront de forme simple et sobre (pas de galbes, de torsades, etc..).

4.3- AUTRES ELEMENTS

4.3.1- Les clôtures

Il n'est pas obligatoire de clore.

Lorsqu'elles seront souhaitées, les clôtures ne dépasseront pas 1,50 m de haut. Les murs sont autorisés s'il s'agit de murs toute hauteur, leur hauteur sera de 1 m minimum et de 1,50 m maximum. Les murettes sont interdites. Le blanc est interdit.

Les haies sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas composées de résineux (comme les thuyas), ou monospécifiques, ou à hautes tiges. Il y a lieu de rechercher de préférence le mélange de plusieurs essences végétales locales, à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui sèchent mais ne tombent pas en hiver). Une liste d'essences végétales locales est précisée dans le lexique.

Les brise-vues (panneaux ou tout élément en matériaux naturels ou de type plastique) sont interdits sur l'espace public.

4.3.2- Les portails

Les portails doivent s'ouvrir soit vers l'intérieur de la propriété, soit en mode coulissant. Les hauteurs des portails, poteaux de portail et des clôtures seront identiques.

4.3.3- Les éléments techniques

L'ensemble des éléments techniques (coffrets gaz/électricité/..., boîtiers techniques, boîtes aux lettres ...) sera encastré dans la mesure du possible.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

RAPPELS :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.
- Chaque place de stationnement doit avoir un accès indépendant.

Pour les habitations il doit être aménagé deux aires de stationnement privatives par logement sur la parcelle. Si le projet de logement est inférieur à une surface de plancher de 50m², 1 seule aire de stationnement privative est demandée.

Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage collectif ou public.

- d'équipements collectifs et publics à raison d'un emplacement deux-roues pour quatre places voiture.
- d'habitation dans les opérations de logements collectifs à raison d'une surface couverte de 3m² minimum pour le premier logement + 1,5m² par logement supplémentaire.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

RECOMMANDATIONS :

Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés. La conception du projet s'attachera à conserver et à mettre en valeur le patrimoine végétal existant et en cas de nécessité d'abattage à reconstituer les plantations ou le boisement avec la qualité paysagère initiale.

Une liste d'essences végétales locales est précisée dans le lexique.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager bâti ou paysager remarquable protégé au titre de l'article L 123-1-5 § 7 du Code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique du règlement sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

Les autorisations de construire ou d'aménager peuvent être subordonnées au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, paysage, etc...).

Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

PLANTATIONS

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sera réalisée avec des essences locales variées à majorité caduques. Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui sèchent mais ne tombent pas en hiver) pourront être utilisées. Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale sera réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques ou marcescentes (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmille etc.).

COMPOSITION ET INTEGRATION PAYSAGERE

Les mouvements de terre devront être souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne pourra être acceptée.

SECTION III : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE UB 14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

SECTION IV : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

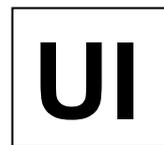
**ARTICLE UB 15
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

SECTION V : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

**ARTICLE UB 16
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Le raccordement aux réseaux de fibre optique si ils existent est obligatoire.



Caractère de la zone UI (extrait du rapport de présentation)

La zone UI correspond à des secteurs à vocation économique, pour les activités artisanales et industrielles.

Elle se divise en 2 sous-secteurs :

- La zone UIa : les eaux pluviales peuvent être infiltrées à la parcelle.
- La zone UIb : les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées à la parcelle et doivent être rejetées dans le réseau collecteur public.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les constructions à usage industriel soumis à autorisation, relevant de la législation sur les établissements dangereux, incommodes ou insalubres.
- Les constructions à destination d'habitation, de commerces et les hôtels.
- Les constructions ou extensions de bâtiments agricoles.
- Tout changement de destination à vocation d'habitat d'un bâtiment existant.
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils ne sont pas indispensables aux constructions et installations
- Les exploitations de carrière.
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning.
- Les abris mobiles utilisés pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois.
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti.
- Les abris de toute nature et les garages qui ne constitueraient pas une annexe à des activités.
- Les dépôts de matériaux divers et de déchets.
- Les clôtures le long des berges des ruisseaux sont interdites à moins de 6 m du haut des berges.
- Les piscines.
- Les constructions dans les secteurs soumis à des risques naturels moyens ou forts sauf exceptions mentionnées à l'article UI2.
- Dans les secteurs soumis à des risques faibles, sont interdits :

Dans les secteurs Aléas faible d'inondation de plaine et crues rapides des rivières :

- o les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.
- o Les remblais.

Dans les secteurs Aléas faible de crue torrentielle :

- o les affouillements et exhaussements sont interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- o le camping-caravanage

ARTICLE UI 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT AUTORISEES MAIS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. Dans l'emprise du périmètre de protection éloigné du captage de Pressins les projets feront l'objet d'une étude d'impact des dangers vis-à-vis de la ressource en eau conformément à l'article 4-III-5° de la DUP du 14 juin 1999.

- Les constructions ou extensions d'installations non classées à condition qu'elles n'entraînent pas ou ne risquent d'entraîner pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Toute construction dans les secteurs soumis à des aléas moyens ou forts est interdite, sauf, et sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

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

- Dans les secteurs soumis à des risques faibles, les constructions sont soumises à des conditions :

Dans les secteurs Aléas faible d'inondation de plaine et de crues rapides des rivières :

- o les hangars agricoles ouverts qui seront réalisés sans remblaiement.
- o les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus 0,50 m.
- o les constructions autres que les hangars agricoles ouverts et que les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable à 0,50 m.

de plus :

- o pour les constructions individuelles et leurs annexes le RESI (cf. lexique) sera inférieur ou égal à 0,30.

- pour les permis groupés R 421-7-1, pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments), pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments), pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales, pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments) le RESI (cf. lexique) sera inférieur à 0,5.

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

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

Dans les secteurs Aléas faible de crue torrentielle :

- adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.
- les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² à condition de surélever les équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au dessus du terrain naturel.
- les constructions autres que les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable à 0,50 m.
- les constructions individuelles et leurs annexes dont le RESI (cf. lexique) sera inférieur ou égal à 0,30.
- les permis groupés R 421-7-1, pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments), pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments), pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales, pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments) le RESI (cf. lexique) sera inférieur à 0,5.

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

Dans les secteurs Aléas faible de ruissellement :

- Sont autorisées toutes les constructions sous réserve que a base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée par d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

RAPPELS :

- **Permis de démolir** : les démolitions sont soumises à une autorisation prévue (permis de démolir) à l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme pour les éléments paysagers bâtis remarquables protégés au titre de l'article L 123-1-5 § 7 du Code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique du règlement.
- **Élément paysager ou bâti remarquable** : les travaux ayant pour effet de supprimer un élément paysager bâti ou paysager remarquable protégé au titre de l'article L 123-1-5 § 7 du Code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique du règlement sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.
- **Tout changement d'une construction ou d'un aménagement** est soumis à une autorisation d'urbanisme. Exemples : ravalement de façade, modification de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc...
- **Conditions aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres ou ferroviaires classées sonores par arrêté préfectoral** : dans la bande de bruit située de part et d'autre de l'axe bruyant repérée sur le document graphique du règlement du PLU, des prescriptions d'isolement acoustique, pourront être

imposées lors de la demande de permis de construire (application des dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2011-322-0005 porté dans les annexes du PLU).

- **Risques** : certains secteurs de la zone UI sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver. Ils sont indiqués à l'aide de trames venant en surcharge du zonage du PLU.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

ACCES :

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger. Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les accès seront mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles. Les accès seront aménagés de façon à ne pas enclaver de terrains limitrophes.

VOIRIE :

Les voies, qu'elles soient privées ou publiques, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. En règle générale, les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Les opérations d'ensemble devront prévoir les conditions de liaison piétons/cycles au réseau existant ou futur. Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminements, trottoirs, ...) devront être d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UI 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

EAU POTABLE :

Toute construction principale ne nécessitant pas d'eau potable (stockage par exemple) pourra ne pas être raccordée au réseau public d'eau.

Le compteur doit être accessible depuis l'espace public.

ASSAINISSEMENT :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

EAUX USEES DOMESTIQUES

- Dans les secteurs d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 1331-7 du Code de la Santé Publique. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- Dans les secteurs d'assainissement non collectif, le pétitionnaire se rapprochera du SPANC (service public d'assainissement non collectif). L'avis du SPANC est obligatoire lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel autonome conforme à la réglementation en vigueur (et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement). Ainsi toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre : un pré-traitement (fosse toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sable...) et une infiltration. En cas d'impossibilité technique un rejet approprié des eaux épurées pourra être autorisé après étude. Le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit. En effet, la construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement si celui-ci devait être réalisé. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol. Les pétitionnaires devront apporter la preuve que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problème de pollution notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, ses sources et du sous-sol.

EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisées à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article L.214-1 du code de l'environnement).

- Quand le système public est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau public d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eaux de pompe à chaleur...) seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales selon les dispositions relatives aux eaux pluviales du paragraphe ci-après.
- Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du gestionnaire des ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

EAUX PLUVIALES

Les articles 640 et 641 du code civil doivent être respectés.³

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement direct des eaux pluviales.

En zone U1a : les eaux pluviales peuvent être infiltrées à la parcelle. Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour collecter, stocker et infiltrer les eaux à la parcelle en premier lieu. Les surplus éventuels pourront être rejetés vers un exutoire, s'il existe, qui sera agréé par la commune et apte à recevoir un débit accru. Le débit maximum devra être de 10 l/s/ha conformément aux préconisations du schéma directeur de

³ Article 640 du code civil

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641 du code civil

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

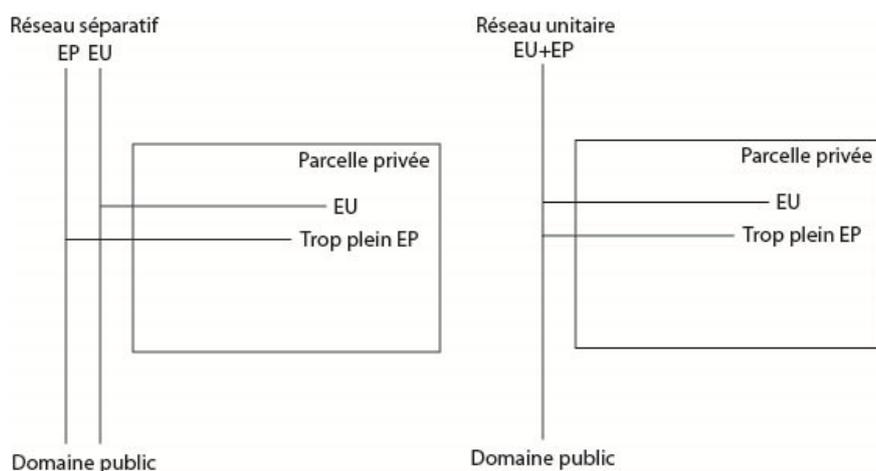
Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur. La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds. Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement. Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents. Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété. S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

gestion des eaux pluviales. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales seront prévus en séparatif sur la parcelle privée, même si le réseau public est en unitaire.

En zone UIb : les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées à la parcelle et doivent être rejetées dans le réseau collecteur public.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour collecter les eaux à la parcelle et les rejeter vers un exutoire public. Le débit maximum devra être de 10 l/s/ha conformément aux préconisations du schéma directeur de gestion des eaux pluviales. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales seront prévus en séparatif sur la parcelle privée, même si le réseau public est en unitaire.



EU = Eaux usées / EP = Eaux pluviales

ÉLECTRICITE :

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité technique.

Extension des réseaux et branchements (raccordements) : les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés ou sous passés de toiture, sauf impossibilité technique.

TELEPHONE :

Le réseau téléphonique sera enterré sauf impossibilité technique ou de coûts hors de proportion avec l'aménagement prévu.

ARTICLE UB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UI 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

APPLICATION DE LA REGLE :

Dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article devront être appréciées au regard de chaque lots issus de ladite division et non au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux seules voies publiques et emprises publiques, à l'exclusion des voies privées.

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies et emprises publiques. Lorsque les terrains sont bordés par deux voies ou emprises publiques, la règle générale s'applique à au moins une des façades.

Le long de la RD 1006 les constructions s'implanteront avec un recul de 20 m par rapport au bord de la voie.

Dans les autres secteurs les constructions nouvelles pourront s'implanter à l'alignement sur l'emprise publique ou sur la voie ou bien s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.

Pour des raisons d'intégration dans le contexte urbain, des implantations ou dispositions différentes pourront être autorisées ou prescrites.

ARTICLE UI 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

APPLICATION DE LA REGLE :

Dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article devront être appréciées au regard de chaque lots issus de ladite division et non au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives y compris les limites avec les voies privées.

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies et emprises publiques. Lorsque les terrains sont bordés par deux voies ou emprises publiques, la règle générale s'applique à au moins une des façades.

Les constructions nouvelles pourront s'implanter sur la limite parcellaire ou sur les voies privées ou bien s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.

Pour des raisons d'intégration dans le contexte urbain, des implantations ou dispositions différentes pourront être autorisées ou prescrites.

ARTICLE UI 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

ARTICLE UI 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne pourra excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE UI 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout pour les toitures en pente ou à l'acrotère pour les toitures terrasses végétalisées est limitée à 10 m. La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage pour les toitures en pente est de 14 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

La hauteur maximale pour les ouvrages et équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est de 11 m.

ARTICLE UI 11 ASPECT EXTERIEUR

RAPPELS :

- Tout changement d'une construction ou d'un aménagement est soumis à une autorisation d'urbanisme. Exemples : ravalement de façade, modification de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc...
- Les dimensions des constructions, les matériaux et couleurs doivent être indiqués sur les autorisations d'urbanisme.
- Au titre de l'article Article R 111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Lecture du présent article 11

Cet article est divisé en deux parties :

PARTIE 1 - Un règlement qui concerne toutes les constructions exceptés les bâtiments ou ensembles de bâtiments patrimoniaux repérés en noir au règlement graphique au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme, ainsi que leurs extensions ou annexes

PARTIE 2 - Les bâtiments ou ensembles de bâtiments patrimoniaux repérés en noir au règlement graphique au titre du L123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme, ainsi que leurs extensions ou annexes

PARTIE 1 de l'article 11

Le règlement ci-dessous concerne :

Toutes les constructions, exceptés les bâtiments ou ensembles de bâtiments patrimoniaux repérés en noir au règlement graphique au titre du L123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme, ainsi que leurs extensions et annexes.

1- RECOMMANDATIONS :

- La commune pour tout dépôt de projet consulte l'architecte conseil, il est donc fortement recommandé, préalablement à tout dépôt de projet, de rencontrer l'architecte conseil (conseil gratuit).
- Il conviendra de prendre en compte l'environnement à la fois pour la qualité propre du projet mais aussi pour ne pas dégrader la qualité des réalisations voisines. A ces titres, et au delà des objectifs de qualité environnementale cités ci-après, on veillera à minimiser les ombres portées sur les bâtiments et à réunir dans un seul bâtiment les fonctions annexes, gage de meilleure insertion urbaine.

2- OBJECTIFS DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE :

Les projets participent dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Ces objectifs sont :

- l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...),
- la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution...),
- l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment comme à l'extérieur,
- l'adaptation du bâtiment à son environnement (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage, patrimoine ...),
- l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

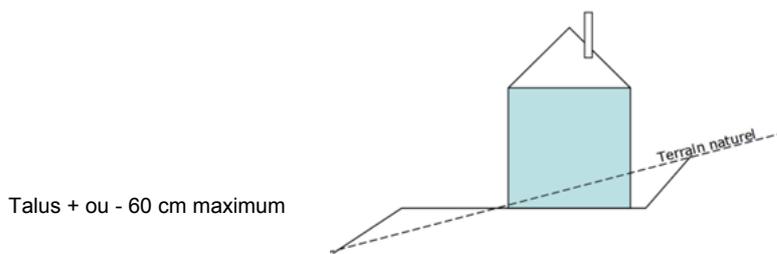
Pour ce faire, sont notamment recommandés :

- des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation, logement traversant, étanchéité à l'air ...),
- une orientation sud de la façade principale pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver avec des dispositifs passifs de protection solaire pour pallier la surchauffe d'été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...),
- la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols et la maximisation des espaces privatifs extérieurs,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle,
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
- les dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants.

3- ORIENTATION / IMPLANTATION :

- L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être prévue de façon à limiter son impact en terme d'économies de ressources, de réduction des nuisances, de qualité de vie et d'adaptation à l'environnement (y compris déneigement, entretien ...). Ainsi, l'implantation des garages et des aires de stationnement sera prévue le plus proche de l'accès au terrain.

- L'implantation du corps principal du bâtiment sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte ou aux limites de parcelles.
- Les constructions et les accès s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
- Leurs implantations tiendront compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.
- Les murs de soutènement seront préférés aux talus. Si des talus s'avèrent nécessaires, ils devront être engazonnés, se rapprocher des formes naturelles de la pente et ne pas dépasser 0,60 m tout comme l'ensemble des déblais et remblais. Les enrochements sont interdits, les gabions sont acceptés.



Calcul de la hauteur de remblais. Le plan masse sera coté en 3 dimensions (altimétrie comprise). Toute modification du terrain naturel nécessite de faire apparaître le profil du terrain avant et après travaux d'après un relevé topographique.

4- ARCHITECTURE :

Les constructions et tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre époque et/ou d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes, savoyardes... ou étrangères) sont interdits. Les constructions en rondins de bois sont interdites. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (toiture avec imitation de la tuile, murs en faux appareillages de pierre, colonnes, chapiteaux, ouvertures en arc, etc.). Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être.

Les constructions devront être traitées avec le maximum de simplicité en volume, en cohérence avec le style traditionnel local de plan rectangulaire ou carré. Les constructions à volumes multiples, décrochements en plan ou toiture sont interdites.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

Les balcons et terrasses sont interdits.

4.1- TOITURE / COUVERTURE

Pour les toitures en pente, le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. Les pentes des toitures seront identiques. Elles seront comprises entre 20 % et 80%.

Les toitures terrasses sont aussi acceptées.

Les débords de toitures ne sont pas obligatoires. En cas de débord de toiture, ils seront de 0,50 m minimum à l'égout de toiture en rives et / ou en pignons.

La couleur des couvertures sera de teinte grise sombre ou terre cuite rouge vieilli.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont dans le même plan que le pan de la toiture et que des alignements sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture.

Les antennes de télévision et paraboles seront placées sur la partie la moins visible depuis l'espace public ou dans les combles. Si un bâtiment comporte plusieurs activités, les antennes seront collectives.

4.2- FACADES

Les façades seront sobres. Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être.

Les couleurs vives, les couleurs lumineuses, le blanc et le blanc cassé sont interdits pour les façades, bardages et toitures. Les couleurs vives, les couleurs lumineuses sont interdites pour les menuiseries, le blanc est autorisé pour les menuiseries.

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.

4.2.1- Les couleurs

Les couleurs vives, les couleurs lumineuses, le blanc et le blanc cassé sont interdits pour les façades.

Les couleurs vives, les couleurs lumineuses et le blanc cassé sont interdits pour les menuiseries.

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.

4.2.2- Les enduits

L'aspect de surface sera « uniforme » avec un état de surface fin permettant de prolonger l'esthétique traditionnelle et favorisant une meilleure durabilité.

Les enduits de façades projetés gros ou tyroliens jetés à la truelle (empâtements grossiers) ou écrasés qui retiennent les salissures, accrochent les poussières, les graisses et présentent rapidement des surfaces noircies, sont interdits. Les enduits de façades seront réalisés talochés, grattés fins, frottés fins ou lissés.

4.2.3- Les bardages

Les bardages seront peints ou couleur bois naturel.

4.2.4- Les menuiseries

Les menuiseries en bois seront peintes ou couleur bois naturel.

4.2.5- Les volets

Les volets roulants devront avoir leur coffre intégré au percement, non visible et sans débord sur le nu de la façade. Les brise-soleils extérieurs seront traités comme les volets roulants.

4.3- AUTRES ELEMENTS

4.3.1- Les clôtures

Il n'est pas obligatoire de clore.

Lorsqu'elles seront souhaitées, les clôtures ne dépasseront pas 2 m de haut et seront grises. Les murs et murettes sont interdits.

Les haies sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas composées de résineux (comme les thuyas), ou monospécifiques, ou à hautes tiges. Il y a lieu de rechercher de préférence le mélange de plusieurs essences végétales locales, à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui sèchent mais ne tombent pas en hiver). Une liste d'essences végétales locales est précisée dans le lexique.

Les brise-vues sont obligatoires entre les espaces de stockage et l'espace public. Ils seront en bois non traité ou en métal dans des couleurs grises. Ailleurs, ils sont interdits.

4.3.2- Les portails

Les portails doivent s'ouvrir soit vers l'intérieur de la propriété, soit en mode coulissant.

4.3.3- Les éléments techniques

L'ensemble des éléments techniques (coffrets gaz/électricité/..., boîtiers techniques, boîtes aux lettres ...) sera encastré dans la mesure du possible.

4.3.4- Les enseignes

Dans le cas où la destination (commerce, activité tertiaire, etc.) impose la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra être intégrée à l'autorisation d'urbanisme ou faire l'objet d'une demande particulière, être sobre, intégrée à l'enveloppe du bâtiment, de dimension limitée et respecter le contexte urbain et patrimonial, l'architecture et la composition du bâtiment.

Les caissons lumineux, les néons, les lasers, les panneaux publicitaires et les pré-enseignes sont interdits.

Les enseignes doivent faire l'objet d'une demande particulière en mairie.

PARTIE 2 de l'article 11

Le règlement ci-dessous concerne exclusivement :

Les bâtiments ou ensembles de bâtiments patrimoniaux repérés en noir au règlement graphique au titre du L123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme, ainsi que leurs extensions ou annexes.

1- RECOMMANDATIONS :

La commune pour tout dépôt de projet consulte l'architecte conseil, il est donc fortement recommandé, préalablement à tout dépôt de projet, de rencontrer l'architecte Conseil (conseil gratuit).

2- LES OBJECTIFS :

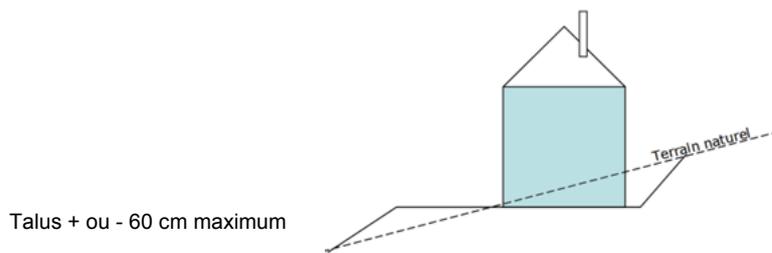
Ce règlement s'applique aux bâtiments ou ensembles de bâtiments désignés au règlement graphique du PLU en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial (article L123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme). Il vise à assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments (grands volumes simples, fonctionnels et sobres, composition des façades, formes des ouvertures, éléments architecturaux particuliers, etc.) et de leurs abords immédiats.

Ce règlement concerne donc les réhabilitations des logements existants ainsi que les transformations de granges ou de dépendances anciennement agricoles et les annexes et extensions de ces bâtiments.

C'est la fonction qui doit s'adapter au bâtiment et non le contraire. Les évolutions du bâti devront mettre en évidence les usages premiers du bâtiment (habitation, grange, etc.) et mettre en évidence les dispositifs originels du bâti. En cas de changement de destination (de grange à habitation ou de commerce avec vitrine à habitation, par exemple), le programme prévu doit pouvoir se réaliser par une simple adaptation du bâtiment (au niveau des ouvertures essentiellement). Si les transformations induites devaient amener à dénaturer la construction existante, l'autorisation pourra être refusée.

3- ORIENTATION / IMPLANTATION :

- L'aspect et la volumétrie des bâtiments patrimoniaux est à préserver, les extensions ne se feront pas au détriment de la façade principale. Elles seront réalisées du côté d'une des parties la moins visible de l'espace public.
- Les extensions et annexes seront des volumes simples et la composition de façade de l'extension ou de l'annexe devra composer avec le bâti existant.
- L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être prévue de façon à limiter son impact en terme d'économies de ressources, de réduction des nuisances, de qualité de vie et d'adaptation à l'environnement (y compris déneigement, entretien ...). Ainsi, l'implantation des garages et des aires de stationnement sera prévue le plus proche de l'accès au terrain.
- Les constructions et les accès s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
- Les implantations des constructions nouvelles tiendront compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.
- Les murs de soutènement seront préférés aux talus. Si des talus s'avèrent nécessaires, ils devront être engazonnés, se rapprocher des formes naturelles de la pente et ne pas dépasser 0,60 m tout comme l'ensemble des déblais et remblais. Les enrochements sont interdits, les gabions sont acceptés.



Calcul de la hauteur de remblais ; le plan masse sera côté en 3 dimensions (altimétrie comprise). Toute modification du terrain naturel nécessite de faire apparaître le profil du terrain avant et après travaux d'après un relevé topographique.

4- ARCHITECTURE :

On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche. Les annexes et extensions devront être traitées sous la forme de volumes simples, en cohérence avec le bâtiment patrimonial.

Les adaptations doivent :

- respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine) : pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement intelligible après transformation.
- être sobres : ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines, nobles, étrangères ou bourgeoises anachroniques pour les anciennes fermes et granges, toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, étrangères ou anachroniques pour les autres bâtiments (maison de village, etc.)

La restauration des bâtiments respectera la lecture de la volumétrie originelle : dimensions et organisation / ordonnancement des ouvertures qui rythment la façade, toiture, etc.

Les détails architecturaux caractéristiques et témoignant de l'histoire des édifices seront préservés : décors de toiture et de façade (notamment les encadrements et pierres d'angle saillantes ou dessinées), volets dauphinois, autres éléments de décors (lambrequins, etc.)...

Les constructions et tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre époque et/ou d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes, savoyardes... ou étrangères) sont interdits. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (toiture avec imitation de la tuile, murs en faux appareillages de pierre, colonnes, chapiteaux, ouvertures en arc, etc.). Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être.

4.1- TOITURE / COUVERTURE

Les toitures seront conservées dans leurs caractéristiques : pas de changement de forme, de pente, de nombre de pans.

Les avancées de toiture reposant sur des consoles et les croupes seront conservées dans leurs dimensions (longueur de l'avancée, section des bois, etc.) et leur aspect.

Les couvertures seront en tuiles ou ardoise. Elles conserveront l'aspect avant réhabilitation s'il s'agit de tuiles écailles ou d'ardoises.

La couleur des couvertures sera de teinte terre cuite rouge vieilli ou gris-ardoise.

Les conduits de cheminée seront intégrés dans les volumes intérieurs et non positionnés sur les murs extérieurs.

Les cheminées existantes, si elles sont traditionnelles, devront être conservées.

Les chéneaux seront couleur métal.

Concernant les annexes et extensions, les toitures à deux pans inversés sont interdites, les toitures terrasses non accessibles seront végétalisées. Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de construction en continu avec le bâtiment existant et lorsqu'elles s'harmonisent avec les toitures environnantes. Les débords de toitures ne sont pas obligatoires sur limite parcellaire. En cas de débord de toiture, ils seront de 0,50 m minimum à l'égout de toiture en rives et / ou en pignons. Cette règle pourra être adaptée dans le cas d'annexes ou d'extension de petites dimensions bien intégrées dans le volume de la construction et avec le bâti environnant.

Seuls les châssis de toit sont autorisés ainsi que les lucarnes de petites dimensions et isolées. S'il y a plusieurs ouvertures sur un versant, elles seront alignées horizontalement. Les autres lucarnes (tous types dont les chiens assis), qui sont des ouvertures de toiture en excroissance, sont interdites sauf là où ils pré-existent.

Les lucarnes existantes, si elles sont traditionnelles, devront être conservées.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être regroupés. Ils sont autorisés si le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture), la pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.

Les antennes de télévision et paraboles seront placées sur la partie la moins visible depuis l'espace public ou dans les combles. Si un bâtiment comporte plusieurs logements ou activités, les antennes seront collectives.

4.2- FACADES

Les façades seront sobres. Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être.

Les décors peints seront préservés ou restaurés.

Dans le cas de parements en pierres de taille appareillées, les joints seront refaits au mortier (préconisés en chaux naturelle pour éviter les problèmes d'humidité à l'intérieur des bâtiments) en prenant soin de ne pas abîmer l'arrête des pierres.

Dans le cas de pierres de chaînes d'angle et d'encadrement d'ouvertures, l'enduit doit venir mourir sur la pierre (attention : pas de retrait, de détournage de pierre, de surépaisseur de l'enduit).

Les joints traités en creux et les enduits saillants par rapport aux encadrements de portes et fenêtres sont interdits.

4.2.1- Les couleurs

Les couleurs vives, les couleurs lumineuses, le blanc et le blanc cassé sont interdits pour les façades.

Les couleurs vives, les couleurs lumineuses et le blanc cassé sont interdits pour les menuiseries.

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.

4.2.2- Les enduits

L'aspect de surface sera « uniforme » avec un état de surface fin permettant de prolonger l'esthétique traditionnelle et favorisant une meilleure durabilité.

Les enduits de façades projetés gros ou tyroliens jetés à la truelle (empâtements grossiers) ou écrasés qui retiennent les salissures, accrochent les poussières, les graisses et présentent rapidement des surfaces noircies, sont interdits. Les enduits de façades seront réalisés talochés, grattés fins, frottés fins ou lissés.

4.2.3- Les bardages

Les bardages seront couleur bois naturel ou peint.

4.2.4- Ouvertures en façades

La forme des ouvertures existantes et l'alignement des ouvertures doivent être conservés. Si elles ont été transformées elles pourront retrouver leur forme initiale à déterminer selon la composition de la façade. Les arcs, linteaux, jambages en pierre ne doivent pas être supprimés, ni retaillés, ni déplacés.

De nouvelles ouvertures pourront être autorisées en pignon ou en façade arrière, sous réserve qu'elles s'alignent sur les ouvertures existantes et qu'elles suivent une composition régulière et rythmée. Les linteaux seront alignés, les baies seront superposées. Toute nouvelle ouverture sera verticale selon les ouvertures présentes dans les bâtiments d'habitation traditionnels de la commune.

La mise en œuvre d'une menuiserie dans une baie existante (par exemple une fenêtre) doit s'adapter à la forme de la baie (elle doit occuper la totalité du percement ancien) et permettre la lisibilité de sa fonction originelle (par exemple une ancienne porte de grange ou une ancienne vitrine).

4.2.5- Ouvertures des anciennes parties d'habitation

Les menuiseries des fenêtres seront de préférence restaurées plutôt que changées. Elles seront composées soit de deux battants à carreaux (3 à 4 carreaux par battant) ou d'un seul battant avec un seul carreau. Les fenêtres ne seront pas implantées en profondeur, mais à une vingtaine de centimètres environ de nu du mur extérieur.

Les portes seront des modèles de porte classiques, traditionnels, pleins ou vitrés en partie supérieure. Les modèles de porte standard « de style » ou de type « anglo-saxon » sont interdits.

Exemples :



OUI

OUI

NON

NON

Les portes de type traditionnel avec vitrage ou non sont autorisées, les portes à effet de style ou de type anglo-saxon (porte de droite) sont interdites.

4.2.6- Transformation des portes de granges ou d'étables en ouvertures d'habitation

La mise en œuvre d'une menuiserie dans une baie existante (exemple ancienne porte charretière) doit s'adapter à la forme de la baie et permettre la lisibilité de sa fonction originelle (conservation de la porte et menuiserie en fond de tableau).

L'ensemble du dispositif doit être positionné en retrait du nu extérieur du mur (30 cm maximum).

Tout rétrécissement en maçonnerie est interdit.

4.2.7- Les menuiseries

Les fenêtres seront peintes (meilleure durabilité dans le temps et système traditionnel de protection du bois), les autres menuiseries seront couleur bois naturel ou peintes.

4.2.8- Les portes de garage

Dans le cas où la porte de garage serait implantée à l'alignement sur rue, tout devra être mis en œuvre pour minimiser son impact visuel et sa connotation potentiellement péjorative par ses proportions, ses matériaux et son traitement de surface. Ainsi, les portes de garage seront de même aspect et couleur que les autres menuiseries.

4.2.9- Les volets

Les volets seront de préférence battants. Les volets roulants sont interdits. Les brise-soleils extérieurs sont autorisés pour les extensions et annexes.

Les volets battants seront de type Dauphinois ou persiennés (pour prolonger l'architecture traditionnelle). Ils s'inspireront des modèles traditionnels de la commune. Les volets battants à barres et écharpes (en Z) sont interdits.

4.2.10- Les garde-corps

Les garde-corps seront de forme simple et sobre (pas de galbes, de torsades, etc..).

4.2.11- Les enseignes

Dans le cas où la destination (commerce, activité tertiaire, etc.) impose la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra être intégrée à l'autorisation d'urbanisme ou faire l'objet d'une demande particulière, être sobre, de dimension limitée et respecter le contexte urbain et patrimonial, l'architecture et la composition du bâtiment.

4.3- AUTRES ELEMENTS

4.3.1- Les clôtures

Il n'est pas obligatoire de clore.

Lorsqu'elles seront souhaitées, les clôtures ne dépasseront pas 1,50 m de haut. Les murs sont autorisés s'il s'agit de murs toute hauteur, leur hauteur sera de 1m minimum à 1,50 m maximum. Les murettes sont interdites. Le blanc est interdit.

Les haies sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas composées de résineux (comme les thuyas), ou monospécifiques, ou à hautes tiges. Il y a lieu de rechercher de préférence le mélange de plusieurs essences végétales locales, à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui sèchent mais ne tombent pas en hiver). Une liste d'essences végétales locales est précisée dans le lexique.

Les brise-vues (panneaux ou tout élément en matériaux naturels ou de type plastique) sont interdits sur l'espace public.

4.3.2- Les portails

Les portails doivent s'ouvrir soit vers l'intérieur de la propriété, soit en mode coulissant. Les hauteurs des portails, poteaux de portail et des clôtures seront identiques.

4.3.3- Les éléments techniques

L'ensemble des éléments techniques (coffrets gaz/électricité/..., boîtiers techniques, boîtes aux lettres ...) sera encastré dans la mesure du possible.

ARTICLE UI 12 STATIONNEMENT

RAPPELS :

- Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.
- Chaque place de stationnement doit avoir un accès indépendant.

Les espaces de stationnements doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle. Un plan de circulation et de stationnement sera obligatoirement joint à la demande d'autorisation. Il justifiera et matérialisera les places de stationnement destinées au personnel et aux visiteurs et à l'activité ainsi que les aires de retournement. Ces éléments devront être en rapport avec son activité et ses effectifs.

Le nombre minimal d'emplacements est de :

- activité artisanale : 1 emplacement pour 50 m² de surface de plancher.
- bureau : 1 emplacement pour 40 m² de surface de plancher.

Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

Préférentiellement les stationnements ne devront pas être implantés le long de la RD 1006, mais à l'arrière des bâtiments.

ARTICLE UI 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

RECOMMANDATIONS :

Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés. La conception du projet s'attachera à conserver et à mettre en valeur le patrimoine végétal existant et en cas de nécessité d'abattage à reconstituer les plantations ou le boisement avec la qualité paysagère initiale.

Une liste d'essences végétales locales est précisée dans le lexique.

Les autorisations de construire ou d'aménager peuvent être subordonnées au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, paysage, etc...).

Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

Les aires de stockage devront être le moins visibles possible depuis l'espace public. Elles sont interdites le long de la RD 1006.

20 % des surfaces seront en pleine terre.

PLANTATIONS

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sera réalisée avec des essences locales variées à majorité caduques. Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui sèchent mais ne tombent pas en hiver) pourront être utilisées. Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale sera réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques ou marcescentes (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmillie etc.).

COMPOSITION ET INTEGRATION PAYSAGERE

Les mouvements de terre devront être souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne pourra être acceptée. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 3 emplacements. Un périmètre non imperméabilisé de 1 m entourera le tronc de ces arbres. Le pétitionnaire devra indiquer les plantations et les essences existant préalablement sur le terrain.

SECTION III : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION IV : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE UI 15

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

SECTION V : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UI 16

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le raccordement aux réseaux de fibre optique si ils existent est obligatoire.



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractère de la zone AU (extrait du rapport de présentation)

La zone AU correspondent à des secteurs à urbaniser.

La zone AUa est située au hameau de Fallamieux, les zones AUb, et AUc sont situées au village et sont principalement dédiées au logement. Elles font chacune l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. La zone AUa fait l'objet d'une servitude de pré-localisation pour voirie.

La zone AUi est située au Perrières, elle est destinée à de l'activité économique. Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

La zone AUd est située au village et est destinée à des équipements publics.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

ZONES AUa, AUb et AUc

- Les constructions ou extensions à usage d'activité incompatibles avec la fonction résidentielle de la zone qui entraîneraient ou risqueraient d'entraîner pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination industrielle et à destination d'entrepôt.
- Les annexes sur terrain isolé.
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils ne sont pas indispensables aux constructions et installations
- Les exploitations de carrière.
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning.
- Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois.
- Les dépôts de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les abris de toute nature et les garages qui ne constitueraient pas une annexe de l'habitation ou à des activités.
- Les clôtures le long des berges des ruisseaux sont interdites à moins de 6 m du haut des berges.
- Les constructions dans les secteurs soumis à des risques naturels moyens ou forts sauf exceptions mentionnées à l'article AU2.

ZONES AUd

- Les constructions ou extensions à usage d'activité incompatibles avec les fonctions d'équipements publics ou d'intérêt collectif, tels que les entrepôts, les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, à destination de l'habitation, de commerce, d'artisanat, d'industrie, de bureaux.

- Les annexes sur terrain isolé.
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils ne sont pas indispensables aux constructions et installations
- Les exploitations de carrière.
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning.
- Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois.
- Les dépôts de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les abris de toute nature et les garages qui ne constitueraient pas une annexe à des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures le long des berges des ruisseaux sont interdites à moins de 6 m du haut des berges.
- Les constructions dans les secteurs soumis à des risques naturels moyens ou forts sauf exceptions mentionnées à l'article AU2.

ZONES AUi

- Les constructions ou extensions à usage d'activité incompatibles avec les fonctions d'activités.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'habitation.
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils ne sont pas indispensables aux constructions et installations
- Les exploitations de carrière.
- Les piscines.
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning.
- Les dépôts de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les abris de toute nature et les garages qui ne constitueraient pas une annexe à des activités.
- Les constructions dans les secteurs soumis à des risques naturels moyens ou forts sauf exceptions mentionnées à l'article AU2.

TOUTES ZONES AU

- Dans les secteurs soumis à des risques faibles, sont interdits :

Dans les secteurs Aléas faible d'inondation de plaine et crues rapides des rivières :

- o les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.
- o Les remblais.

Dans les secteurs Aléas faible de crue torrentielle :

- o les affouillements et exhaussements sont interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- o le camping-caravanage

ARTICLE AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- ZONE AUd

- Les constructions sont autorisées à conditions qu'elles correspondent à des équipements publics ou collectif.

2 - ZONE AUi

- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement defectueux, une insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. Dans l'emprise du périmètre de

protection éloigné du captage de Pressins les projets feront l'objet d'une étude d'impact des dangers vis-à-vis de la ressource en eau conformément à l'article 4-III-5° de la DUP du 14 juin 1999.

- Les constructions ou extensions d'installations non classées à condition qu'elles n'entraînent pas ou ne risquent d'entraîner pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

3- CONDITIONS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION :

Les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone AUb ou AUc, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie au PLU.

Les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur au moins 40 % de la surface de la zone AUa, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie au PLU.

Les constructions et aménagements seront réalisés au fur et à mesure de la desserte par les réseaux pour la zone AUd et pour la zone AUi.

4- CONDITIONS LIEES AUX CONSTRUCTIONS DANS LE PERIMETRE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

Dans le périmètre, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

5- SONT AUTORISEES MAIS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

- Toute construction dans les secteurs soumis à des aléas moyens ou forts est interdite, sauf, et sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

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

- Dans les secteurs soumis à des risques faibles, les constructions sont soumises à des conditions :

Dans les secteurs Aléas faible d'inondation de plaine et de crues rapides des rivières :

- o les hangars agricoles ouverts qui seront réalisés sans remblaiement.
- o les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus 0,50 m.
- o les constructions autres que les hangars agricoles ouverts et que les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable à 0,50 m.

de plus :

- o pour les constructions individuelles et leurs annexes le RESI (cf. lexique) sera inférieur ou égal à 0,30.

- pour les permis groupés R 421-7-1, pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments), pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments), pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales, pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments) le RESI (cf. lexique) sera inférieur à 0,5.

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

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

Dans les secteurs Aléas faible de crue torrentielle :

- adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.
- les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² à condition de surélever les équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au dessus du terrain naturel.
- les constructions autres que les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable à 0,50 m.
- les constructions individuelles et leurs annexes dont le RESI (cf. lexique) sera inférieur ou égal à 0,30.
- les permis groupés R 421-7-1, pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments), pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments), pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales, pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments) le RESI (cf. lexique) sera inférieur à 0,5.

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

Dans les secteurs Aléas faible de ruissellement :

- Sont autorisées toutes les constructions sous réserve que a base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée par d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

RAPPELS :

- **Permis de démolir** : les démolitions sont soumises à une autorisation prévue (permis de démolir) à l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme pour les éléments paysagers bâtis remarquables protégés au titre de l'article L 123-1-5 § 7 du Code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique du règlement.
- **Élément paysager ou bâti remarquable** : les travaux ayant pour effet de supprimer un élément paysager bâti ou paysager remarquable protégé au titre de l'article L 123-1-5 § 7 du Code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique du règlement sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.
- **Tout changement d'une construction ou d'un aménagement** est soumis à une autorisation d'urbanisme. Exemples : ravalement de façade, modification de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc...
- **Conditions aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres ou ferroviaires classées sonores par arrêté préfectoral** : dans la bande de bruit située de part et d'autre de l'axe bruyant repérée sur le document graphique du règlement du PLU, des prescriptions d'isolement acoustique, pourront être

imposées lors de la demande de permis de construire (application des dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2011-322-0005 porté dans les annexes du PLU).

- **Risques** : certains secteurs de la zone AU sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver. Ils sont indiqués à l'aide de trames venant en surcharge du zonage du PLU.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent être définis dans le respect des orientations d'aménagements et de programmation qui portent sur les zones AUa, AUb, AUc et AUi.

ZONE AUa

L'ensemble du secteur aura au maximum 3 accès routiers : partie ouest du chemin du Mollard, Montée de la Corbière et chemin de Fallamieux le Haut. L'opération sera traversante pour les véhicules et par les piétons. Au moins une liaison piétonne de l'intérieur de l'opération vers les rues extérieures sera réalisée.

ZONE AUc

Les constructions seront situées à proximité de la voie de desserte principale.

ZONE AUi

L'ensemble du secteur sera traversant. Voir OAP.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

ACCES :

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger. Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les accès seront mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Les accès seront aménagés de façon à ne pas enclaver de terrains limitrophes.

VOIRIE :

Les voies, qu'elles soient privées ou publiques, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. En règle générale, les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Les opérations d'ensemble devront prévoir les conditions de liaison piétons/cycles au réseau existant ou futur. Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminements, trottoirs, ...) devront être d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement d'une taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour la collecte des ordures ménagères (stockage temporaire des containers).

ARTICLE AU 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités sera raccordée au réseau public d'eau. Le compteur doit être accessible depuis l'espace public.

ASSAINISSEMENT :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

EAUX USEES DOMESTIQUES

- Dans les secteurs d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 1331-7 du Code de la Santé Publique. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

- Dans les secteurs d'assainissement non collectif, le pétitionnaire se rapprochera du SPANC (service public d'assainissement non collectif). L'avis du SPANC est obligatoire lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel autonome conforme à la réglementation en vigueur (et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement). Ainsi toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre : un pré-traitement (fosse toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sable...) et une infiltration. En cas d'impossibilité technique un rejet approprié des eaux épurées pourra être autorisé après étude. Le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit. En effet, la construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement si celui-ci devait être réalisé.

Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol. Les pétitionnaires devront apporter la preuve que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problème de pollution notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, ses sources et du sous-sol.

EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisées à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article L.214-1 du code de l'environnement).

- Quand le système public est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau public d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eaux de pompe à chaleur...) seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales selon les dispositions relatives aux eaux pluviales du paragraphe ci-après.
- Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du gestionnaire des ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

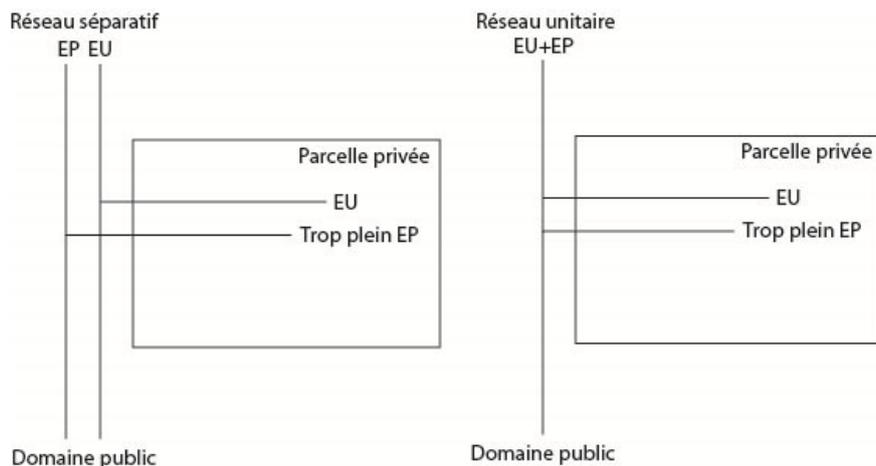
EAUX PLUVIALES

Les articles 640 et 641 du code civil doivent être respectés.⁴

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement direct des eaux pluviales : le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour collecter, stocker et infiltrer les eaux à la parcelle en premier lieu ou à l'échelle de l'opération. Les surplus éventuels pourront être rejetés vers un exutoire, s'il existe, qui sera agréé par la commune et apte à recevoir un débit accru. Le débit maximum devra être de 10 l/s/ha conformément aux préconisations du schéma directeur de gestion des eaux pluviales. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales seront prévus en séparatif sur la parcelle privée, même si le réseau public est en unitaire.

Les bassins de rétention profonds (de plus de 1m) sont interdits. Les eaux pluviales devront être gérées dans des espaces accessibles, communs (bassins peu profonds et accessibles, noues paysagères).



EU = Eaux usées / EP = Eaux pluviales

ÉLECTRICITE :

⁴ Article 640 du code civil

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641 du code civil

Tout propriétaire a le droit d'utiliser et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur. La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds. Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement. Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents. Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété. S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité technique.

Extension des réseaux et branchements (raccordements) : les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés ou sous passés de toiture, sauf impossibilité technique.

TELEPHONE :

Le réseau téléphonique sera enterré sauf impossibilité technique ou de coûts hors de proportion avec l'aménagement prévu.

ARTICLE AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

APPLICATION DE LA REGLE :

Dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article devront être appréciées au regard de chaque lots issus de ladite division et non au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux seules voies publiques et emprises publiques, à l'exclusion des voies privées.

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies et emprises publiques. Lorsque les terrains sont bordés par deux voies ou emprises publiques, la règle générale s'applique à au moins une des façades.

ZONES AUa, AUb, AUc

Les implantations de la construction principale seront réalisées selon l'orientation d'aménagement et de programmation de chaque secteur (les alignements, recul de 5m ou de 10m sont à respecter). Lorsqu'aucune implantation n'est indiquée sur l'orientation d'aménagement et de programmation :

- pour les rues en pourtour de l'orientation d'aménagement et de programmation les implantations des constructions pourront être réalisées soit sur l'alignement soit avec un recul de 2 m minimum, sauf sur la partie sud du chemin du Mollard ou elles seront réalisées avec un recul de 3 m minimum.
- pour les rues internes à l'orientation d'aménagement et de programmation les implantations des constructions pourront être réalisées soit sur l'alignement soit avec un recul de 2 m minimum.

Les piscines devront s'implanter avec un recul minimum de 2 m par rapport aux voies et emprises publiques.

ZONES AUd, AUi

Les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement sur l'emprise publique ou sur la voie ou en retrait de 2 m minimum.

Pour des raisons d'intégration dans le contexte urbain, des implantations ou dispositions différentes pourront être autorisées ou prescrites.

ARTICLE AU 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

APPLICATION DE LA REGLE :

Dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article devront être appréciées au regard de chaque lots issus de ladite division et non au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives y compris les limites avec les voies privées.

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies et emprises publiques. Lorsque les terrains sont bordés par deux voies ou emprises publiques, la règle générale s'applique à au moins une des façades.

ZONES AUa, AUb, AUc et AUd

L'implantation de la construction principale doit être réalisée soit à l'alignement soit à 2 m minimum de la limite parcellaire.

Les piscines devront s'implanter avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

ZONES AUi

L'implantation de la construction principale doit être réalisée soit à l'alignement soit à 2 m minimum de la limite parcellaire, sauf lorsqu'il est mentionné que l'OAP que la construction se situera à 5 m du fond de parcelle. Dans ce cas les constructions seront implantées à 5 m du fond de parcelle.

Pour des raisons d'intégration dans le contexte urbain, des implantations ou dispositions différentes pourront être autorisées ou prescrites.

ARTICLE AU 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

ARTICLE AU 9

EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout pour les toitures en pente ou à l'acrotère pour les toitures terrasses végétalisées est limitée à 9 m.

Dans le secteur concerné par l'OAP n° 1 (zone AUa) la hauteur maximum des constructions à l'égout est de 7 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Les bâtiments existants échapperont à cette règle de hauteur dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume initial de la construction.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages et équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas de reconstruction totale suite à un sinistre, cette reconstruction pourra être réalisée dans le volume de la construction existant avant le sinistre.

ARTICLE AU 11 ASPECT EXTERIEUR

ZONE AUi

Se reporter à l'article de la zone Ui

RAPPELS :

- Tout changement d'une construction ou d'un aménagement est soumis à une autorisation d'urbanisme. Exemples : ravalement de façade, modification de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc...
- Les dimensions des constructions, les matériaux et couleurs doivent être indiqués sur les autorisations d'urbanisme.
- Au titre de l'article Article R 111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

1- RECOMMANDATIONS :

- La commune pour tout dépôt de projet consulte l'architecte conseil, il est donc fortement recommandé, préalablement à tout dépôt de projet, de rencontrer l'architecte conseil (conseil gratuit).
- Il conviendra de prendre en compte l'environnement à la fois pour la qualité propre du projet mais aussi pour ne pas dégrader la qualité des réalisations voisines. A ces titres, et au delà des objectifs de qualité environnementale cités ci-après, on veillera à minimiser les ombres portées sur les bâtiments et à réunir dans un seul bâtiment les fonctions annexes, gage de meilleure insertion urbaine.

2- OBJECTIFS DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE :

Les projets participent dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Ces objectifs sont :

- l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...),
- la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution...),
- l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment comme à l'extérieur,
- l'adaptation du bâtiment à son environnement (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage, patrimoine ...),

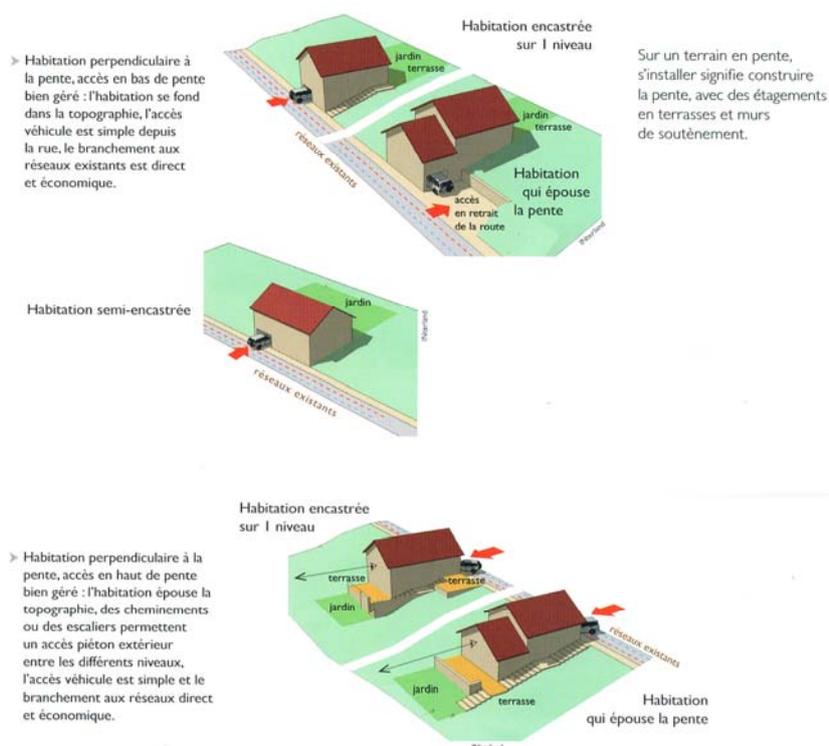
- l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Pour ce faire, sont notamment recommandés :

- des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation, logement traversant, étanchéité à l'air ...),
- une orientation sud de la façade principale pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver avec des dispositifs passifs de protection solaire pour pallier la surchauffe d'été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...),
- la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols et la maximisation des espaces privatifs extérieurs,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle,
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
- les dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants.

3- ORIENTATION / IMPLANTATION :

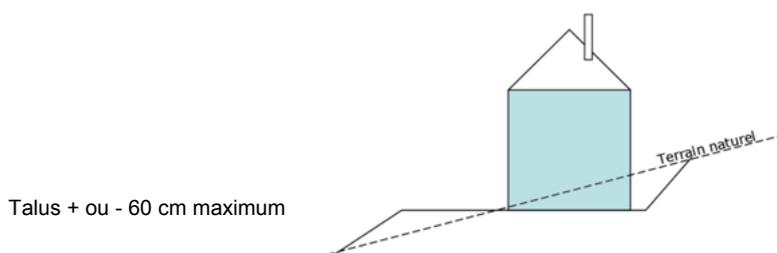
- L'orientation sud sera privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été.
- L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être prévue de façon à limiter son impact en terme d'économies de ressources, de réduction des nuisances, de qualité de vie et d'adaptation à l'environnement (y compris déneigement, entretien ...). Ainsi, l'implantation des garages et des aires de stationnement sera prévue le plus proche de l'accès au terrain.
- L'implantation du corps principal du bâtiment sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte ou aux limites de parcelles.
- Les constructions et les accès s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.



Exemple d'accès à la parcelle ou au garage au plus près de la route, pour minimiser les chemins d'accès, pour préserver le jardin et limiter les coûts. Ces principes sont également valables sur des terrains plats.

Source : « Bien construire son habitation » Pays de Bièvre Valloire. Illustration : Interland.

- Leurs implantations tiendront compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.
- Les murs de soutènement seront préférés aux talus. Si des talus s'avèrent nécessaires, ils devront être engazonnés, se rapprocher des formes naturelles de la pente et ne pas dépasser 0,60 m tout comme l'ensemble des déblais et remblais. Les enrochements sont interdits, les gabions sont acceptés.



Calcul de la hauteur de remblais. Le plan masse sera coté en 3 dimensions (altimétrie comprise). Toute modification du terrain naturel nécessite de faire apparaître le profil du terrain avant et après travaux d'après un relevé topographique.

4- ARCHITECTURE :

Les constructions et tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre époque et/ou d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes, savoyardes... ou étrangères) sont interdits. Les constructions en rondins de bois sont interdites. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (toiture avec imitation de la tuile, murs en faux appareillages de pierre, colonnes, chapiteaux, ouvertures en arc, etc.). Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être.

Les constructions devront être traitées avec le maximum de simplicité en volume, en cohérence avec le style traditionnel local de plan rectangulaire ou carré. Les constructions à volumes multiples, décrochements en plan ou toiture sont interdites.

Les annexes (garages, abris de jardin, vérandas ...) seront préférentiellement intégrées au volume/bâtiment principal.

4.1-TOITURE / COUVERTURE

Les toitures seront de forme simple, à deux ou quatre pentes. Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. Les pentes des toitures seront identiques. Elles seront supérieures ou égales à 80% pour un bâtiment de plain-pied et supérieures ou égales à 100% pour un bâtiment à étage. Pour les équipements publics et les vérandas les pentes inférieures à 80% sont acceptées, ainsi que pour les extensions et annexes accolées de petites dimensions bien intégrées dans le volume de la construction existante et avec le bâti environnant. Les toitures terrasses (pente de 0 %) sont aussi acceptées à condition qu'elles soient végétalisées. Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de construction d'annexes ou d'extension accolées avec le bâtiment existant.

Les débords de toitures ne sont pas obligatoires sur limite parcellaire. En cas de débord de toiture, ils seront de 0,50 m minimum à l'égout de toiture en rives et / ou en pignons.

Les couvertures seront en tuiles ou tuiles ardoisées.

La couleur des couvertures sera de teinte terre cuite rouge vieilli ou gris-ardoise.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont dans le même plan que le pan de la toiture et que des alignements sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture.

Les antennes de télévision et paraboles seront placées sur la partie la moins visible depuis l'espace public ou dans les combles. Si un bâtiment comporte plusieurs logements ou activités, les antennes seront collectives.

4.2- FACADES

Les façades seront sobres. Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être.

Les couleurs vives, les couleurs lumineuses, le blanc et le blanc cassé sont interdits pour les façades, bardages et toitures. Les couleurs vives, les couleurs lumineuses sont interdites pour les menuiseries, le blanc est autorisé pour les menuiseries.

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.

4.2.1- Les couleurs

Les couleurs vives, les couleurs lumineuses, le blanc et le blanc cassé sont interdits pour les façades.

Les couleurs vives, les couleurs lumineuses et le blanc cassé sont interdits pour les menuiseries.

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.

4.2.2- Les enduits

L'aspect de surface sera « uniforme » avec un état de surface fin permettant de prolonger l'esthétique traditionnelle et favorisant une meilleure durabilité.

Les enduits de façades projetés gros ou tyroliens jetés à la truelle (empâtements grossiers) ou écrasés qui retiennent les salissures, accrochent les poussières, les graisses et présentent rapidement des surfaces noircies, sont interdits. Les enduits de façades seront réalisés talochés, grattés fins, frottés fins ou lissés.

4.2.3- Les bardages

Les bardages seront peints ou couleur bois naturel.

4.2.4- Les menuiseries

Les menuiseries en bois seront peintes ou couleur bois naturel.

4.2.5- Les portes de garage

Dans le cas où la porte de garage serait implantée à l'alignement sur rue, tout devra être mis en œuvre pour minimiser son impact visuel et sa connotation potentiellement péjorative par ses proportions, ses matériaux et son traitement de surface. Ainsi, les portes de garage seront de même aspect et couleur que les autres menuiseries.

4.2.6- Les volets

Les volets seront de préférence battants, les volets roulants sont interdits, sauf pour les baies vitrées. Dans le cas de volets roulants leur couleur devra être de la même teinte que les volets battants.

Les volets battants seront de type Dauphinois ou persiennés (pour prolonger l'architecture traditionnelle). Les volets battants à barres et écharpes (en Z) sont interdits.

Les volets roulants devront avoir leur coffre intégré au percement, non visible et sans débord sur le nu de la façade. Les brise-soleils extérieurs seront traités comme les volets roulants.

4.2.7- Les garde-corps

Les garde-corps seront de forme simple et sobre (pas de galbes, de torsades, etc..).

4.2.8- Les enseignes

Dans le cas où la destination (commerce, activité tertiaire, etc.) impose la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra être intégrée à l'autorisation d'urbanisme ou faire l'objet d'une demande particulière, être sobre, de dimension limitée et respecter le contexte urbain et patrimonial, l'architecture et la composition du bâtiment.

Les enseignes doivent faire l'objet d'une demande particulière en mairie.

4.3- AUTRES ELEMENTS

4.3.1- Les clôtures

Il n'est pas obligatoire de clore.

Lorsqu'elles seront souhaitées, les clôtures ne dépasseront pas 1,50 m de haut. Les murs sont autorisés s'il s'agit de murs toute hauteur, leur hauteur sera comprise entre 1 m et 1,50 m maximum. Les murettes sont interdites. Le blanc est interdit.

Les haies sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas composées de résineux (comme les thuyas), ou monospécifiques, ou à hautes tiges. Il y a lieu de rechercher de préférence le mélange de plusieurs essences végétales locales, à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui sèchent mais ne tombent pas en hiver). Une liste d'essences végétales locales est précisée dans le lexique.

Les brise-vues (panneaux ou tout élément en matériaux naturels ou de type plastique) sont interdits sur l'espace public.

4.3.2- Les portails

Les portails doivent s'ouvrir soit vers l'intérieur de la propriété, soit en mode coulissant. Les hauteurs des portails, poteaux de portail et des clôtures seront identiques.

4.3.3- Les éléments techniques

L'ensemble des éléments techniques (coffrets gaz/électricité/..., boîtiers techniques, boîtes aux lettres ...) sera encastré dans la mesure du possible.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les équipements publics et les ouvrages d'intérêt collectif devront se conformer au plus près du présent article.

ARTICLE AU 12 STATIONNEMENT

RAPPELS :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.
- La division d'immeubles en logement qui ne serait pas soumise à une autorisation ne peut s'affranchir de respecter les dispositions prévues au PLU en matière de stationnement comme le prévoit l'article L 421-8 du code de l'urbanisme.
- Chaque place de stationnement doit avoir un accès indépendant.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

- Pour les habitations il doit être aménagé deux aires de stationnement privatives par logement sur la parcelle. Dans le cas où le projet de logement est inférieur à une surface de plancher de 60m², 1 seule aire de stationnement privative est demandée par logement.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il doit être aménagé une aire de stationnement privative par logement.

POUR TOUT ETABLISSEMENT PRIVE OU PUBLIC AUTRE QUE LES LOGEMENTS

Les espaces de stationnements doivent être suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle.

Le nombre minimal d'emplacements est de :

- restaurant : 1 emplacement pour 10 m² de salle de restauration.
- hôtel, gîte, chambre d'hôtes : 1 emplacement par chambre.
- activité artisanale : 1 emplacement pour 50 m² de surface de plancher.
- bureau : 1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher.
- commerce supérieur à 100 m² : 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente.

Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il est fait application des articles L 332-7-1 et R 332.17 du code de l'urbanisme concernant la participation financière du constructeur, proportionnellement au nombre de places non réalisées ou bien le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du

premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places. Cet aménagement de places de stationnement sera inclus dans la même demande d'autorisation d'urbanisme.

STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage collectif ou public.

- d'équipements collectifs et publics à raison d'un emplacement deux-roues pour quatre places voiture.
- d'habitation dans les opérations de logements collectifs à raison d'une surface couverte de 3m² minimum pour le premier logement + 1,5m² par logement supplémentaire.

ARTICLE AU 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

ZONE AUI

Se reporter à l'article 13 de la zone Ui

RECOMMANDATIONS :

Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés. La conception du projet s'attachera à conserver et à mettre en valeur le patrimoine végétal existant et en cas de nécessité d'abattage à reconstituer les plantations ou le boisement avec la qualité paysagère initiale.

Une liste d'essences végétales locales est précisée dans le lexique.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager bâti ou paysager remarquable protégé au titre de l'article L 123-1-5 § 7 du Code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique du règlement sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

Les autorisations de construire ou d'aménager peuvent être subordonnées au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, paysage, etc...).

Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

PLANTATIONS

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sera réalisée avec des essences locales variées à majorité caduques. Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui sèchent mais ne tombent pas en hiver) pourront être utilisées. Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale sera réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques ou marcescentes (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmille etc.).

COMPOSITION ET INTEGRATION PAYSAGERE

Les mouvements de terre devront être souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne pourra être acceptée.

AIRES DE STATIONNEMENT

ZONE AUI

Se reporter à l'article 13 de la zone Ui

AUTRES ZONES

Pour les bâtiments d'habitat collectif, Les aires de stationnement seront paysagères, et un plan d'aménagement devra être joint à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc...). Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 4 emplacements. Un périmètre non imperméabilisé de 1 m entourera le tronc de ces arbres. Le pétitionnaire devra indiquer les plantations et les essences existant préalablement sur le terrain.

SECTION III : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION IV : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE AU 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

SECTION V : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE AU 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le raccordement aux réseaux de fibre optique si ils existent est obligatoire.
Des fourreaux seront à prévoir en attente de réseaux.



TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère de la zone A (extrait du rapport de présentation)

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.

La zone A comprend 2 sous-secteurs :

- la zone Aa : correspond à des secteurs à forts enjeux paysagers de préservation des vues lointaines.
- la zone Az : correspond à des secteurs à forts enjeux environnementaux.

La zone agricole comprend le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable (servitude d'utilité publique). Les constructions et utilisations du sol sont réglementées dans ce périmètre.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

TOUTES ZONES A

- Les exploitations de carrière.
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning.
- Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois.
- Les dépôts de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les clôtures le long des berges des ruisseaux sont interdites à moins de 6 m du haut des berges.
- Dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable sont interdits : les rejets d'eau usées d'origine domestique, industrielle ou agricole, la pose de canalisations de transport d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux, les stockages même temporaires de tous produits susceptibles de polluer les eaux (chimiques, fermentescibles, etc.), les dépôts de tout type, les aires de camping, les affouillements et extractions de sol et sous-sol, la création de voiries et parkings, le changement de destination des bois et zones naturelles.
- Les constructions dans les secteurs soumis à des risques naturels moyens ou forts sauf exceptions mentionnées à l'article A2.
- Dans les secteurs soumis à des risques faibles, sont interdits :

Dans les secteurs Aléas faible d'inondation de plaine et crues rapides des rivières :

- o les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

- o Les remblais.

Dans les secteurs Aléas faible de crue torrentielle :

- o les affouillements et exhaussements sont interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- o le camping-caravanage

ZONE A

- Les constructions et installations de toute nature qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, aux équipements collectifs et aux services publics.

ZONE Aa

- Toute construction sauf les abris ouverts pour animaux et les équipements d'intérêt collectif ou public qui sont réglementés à l'article A2.

ZONE AZ

- Toute construction qui ne serait pas nécessaire à la protection, à la gestion et à la mise en valeur des milieux humides et ou inscrit en ZNIEFF de type 1 et les abris ouverts pour animaux. Ces types de construction sont réglementés à l'article A2.

- Les forages de puits, exploitations de carrières, ouverture et remblaiements de toute nature.

- L'installation de canalisations, réservoirs, ou dépôts d'hydrocarbures ou autres produits chimiques.

- Le drainage et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide.

- L'épandage superficiel ou souterrain d'eaux usées d'origine ménagère ou industrielle et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux.

- L'installation de canalisations, réservoirs, ou dépôts d'hydrocarbures ou autres produits chimiques.

- Les dépôts de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

- Les dépôts d'ordures ménagères, immondices, détritiques, produits radioactifs et tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux.

- Le dépôt ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide.

- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT AUTORISEES MAIS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

TOUTES ZONES A

- Dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable délimité par l'arrêté de DUP du 14 juin 1999, sont autorisés sous condition : les constructions superficielle ou souterraine si elles sont liées à l'exploitation du réseau d'eau, la reconstruction à l'identique en cas de sinistre sans changement de

destination, l'extension de moins de 30 m² des bâtiments d'habitation jusqu'à un plafond de 150 m² de surface de plancher pour l'ensemble de la construction.

- Dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable délimité par l'arrêté de DUP du 14 juin 1999, la création de bâtiments liés à une activité agricole fera l'objet d'une étude préalable de l'impact du projet sur le point d'eau.

- Toute construction dans les secteurs soumis à des aléas moyens ou forts est interdite, sauf, et sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

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

- Dans les secteurs soumis à des risques faibles, les constructions sont soumises à des conditions :

Dans les secteurs Aléas faible d'inondation de plaine et de crues rapides des rivières :

- o les hangars agricoles ouverts qui seront réalisés sans remblaiement.
- o les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus 0,50 m.
- o les constructions autres que les hangars agricoles ouverts et que les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable à 0,50 m.

de plus :

- o pour les constructions individuelles et leurs annexes le RESI (cf. lexique) sera inférieur ou égal à 0,30.
- o pour les permis groupés R 421-7-1, pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments), pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments), pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales, pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments) le RESI (cf. lexique) sera inférieur à 0,5.

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

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

Dans les secteurs Aléas faible de crue torrentielle :

- o adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.
- o les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² à condition de surélever les équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au dessus du terrain naturel.
- o les constructions autres que les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable à 0,50 m.
- o les constructions individuelles et leurs annexes dont le RESI (cf. lexique) sera inférieur ou égal à 0,30.
- o les permis groupés R 421-7-1, pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments), pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments), pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales, pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments) le RESI (cf. lexique) sera inférieur à 0,5.

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

Dans les secteurs Aléas faible de ruissellement :

- o Sont autorisées toutes les constructions sous réserve que a base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée par d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

ZONE A

- Les installations et constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- Les installations et constructions nécessaires aux équipements collectifs et aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les bâtiments à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole d'une surface de plancher de 200m² maximum, à condition que l'habitation soit située, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation (distance maximum de 50 m) et forme un ensemble cohérent avec ces derniers.
- Les extensions limitées des constructions existantes à usage d'habitation : 150 m² d'emprise au sol maximum pour l'ensemble de la construction après travaux.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés sur le document graphique au titre de l'article L 123-3-1.
- Les piscines si elles sont liées à l'habitation.
- Les abris en bois pour animaux parqués, liés à l'activité des exploitations agricoles, ouverts sur au moins une face et d'une emprise au sol de 20 m² maximum.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif (exemple : prévention des risques naturels).
- Les annexes aux habitations de moins de 10 m² d'emprise au sol et situées dans un périmètre de 20 m autour de l'habitation.

ZONE Aa

- Les installations et constructions nécessaires aux équipements collectifs et aux services publics à la condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, de ne pas porter atteinte au caractère paysager de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires à une bonne intégration et de limiter l'impact visuel.
- Les abris en bois pour animaux parqués, liés à l'activité des exploitations agricoles, ouverts sur au moins une face et d'une emprise au sol de 20 m² maximum.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés sur le document graphique au titre de l'article L 123-3-1.

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif (exemple : prévention des risques naturels).

ZONE AZ

- Les abris en bois pour animaux parqués, liés à l'activité des exploitations agricoles, ouverts sur au moins une face et d'une emprise au sol de 20 m² maximum.
- Les constructions et installations nécessaires à la protection, à la gestion et à la mise en valeur des milieux humides et ou inscrit en ZNIEFF de type 1
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection des risques naturels.

RAPPELS :

- **Permis de démolir** : les démolitions sont soumises à une autorisation prévue (permis de démolir) à l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme pour les éléments paysagers bâtis remarquables protégés au titre de l'article L 123-1-5 § 7 du Code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique du règlement.
- **Elément paysager ou bâti remarquable** : les travaux ayant pour effet de supprimer un élément paysager bâti ou paysager remarquable protégé au titre de l'article L 123-1-5 § 7 du Code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique du règlement sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.
- **Tout changement d'une construction ou d'un aménagement** est soumis à une autorisation d'urbanisme. Exemples : ravalement de façade, modification de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc...
- **Conditions aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres ou ferroviaires classées sonores par arrêté préfectoral** : dans la bande de bruit située de part et d'autre de l'axe bruyant repérée sur le document graphique du règlement du PLU, des prescriptions d'isolement acoustique, pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (application des dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2011-322-0005 porté dans les annexes du PLU).
- **Risques** : certains secteurs de la zone A sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver. Ils sont indiqués à l'aide de trames venant en surcharge du zonage du PLU.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation de construire

peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

ACCES :

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger. Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les accès seront mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Les accès seront aménagés de façon à ne pas enclaver de terrains limitrophes.

VOIRIE :

Les voies, qu'elles soient privées ou publiques, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. En règle générale, les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Les opérations d'ensemble devront prévoir les conditions de liaison piétons/cycles au réseau existant ou futur. Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminements, trottoirs, ...) devront être d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement d'une taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour la collecte des ordures ménagères (stockage temporaire des containers).

ARTICLE A 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, autre que l'activité agricole ne nécessitant pas d'eau potable ou de raccordement à l'assainissement collectif (bâtiment de stockage ou abri pour animaux par exemple) ou les constructions de mises en valeur des espaces naturels ne nécessitant pas d'eau potable, sera raccordée au réseau public d'eau. Le compteur doit être accessible depuis l'espace public.

ASSAINISSEMENT :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales. Les constructions ne nécessitant pas d'évacuation d'eau usées (constructions agricoles de type stockage agricole, abri pour animaux) pourront ne pas être raccordées au réseau public d'assainissement ou ne pas réaliser d'assainissement non collectif.

EAUX USEES DOMESTIQUES

- Dans les secteurs d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 1331-7 du Code de la Santé Publique. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- Dans les secteurs d'assainissement non collectif, le pétitionnaire se rapprochera du SPANC (service public d'assainissement non collectif). L'avis du SPANC est obligatoire lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel autonome conforme à la réglementation en vigueur (et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement). Ainsi toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre : un pré-traitement (fosse toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sable...) et une infiltration.

En cas d'impossibilité technique un rejet approprié des eaux épurées pourra être autorisé après étude. Le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit. En effet, la construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement si celui-ci devait être réalisé.

Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol. Les pétitionnaires devront apporter la preuve que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problème de pollution notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, ses sources et du sous-sol.

EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisées à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article L.214-1 du code de l'environnement).

- Quand le système public est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau public d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eaux de pompe à chaleur...) seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales selon les dispositions relatives aux eaux pluviales du paragraphe ci-après.
- Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du gestionnaire des ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

EAUX PLUVIALES

Les articles 640 et 641 du code civil doivent être respectés.⁵

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement direct des eaux pluviales : le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour collecter, stocker et infiltrer les eaux à la parcelle en premier lieu. Les surplus éventuels pourront être rejetés vers un exutoire, s'il existe, qui sera agréé par la commune et apte à recevoir un débit accru. Le débit maximum devra être de 10 l/s/ha conformément aux préconisations du schéma directeur de gestion des eaux pluviales. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales seront prévus en séparatif sur la parcelle privée, même si le réseau public est en unitaire.

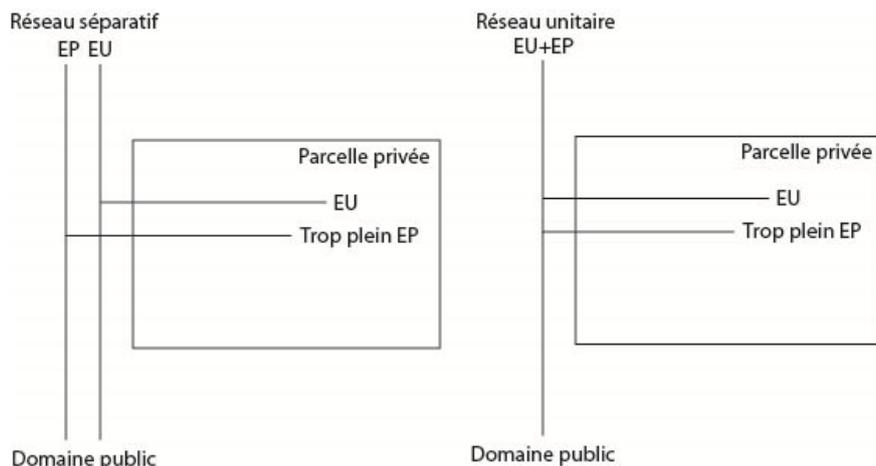
⁵ Article 640 du code civil

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641 du code civil

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur. La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds. Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement. Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents. Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété. S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.



EU = Eaux usées / EP = Eaux pluviales

ÉLECTRICITE :

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité technique.

Extension des réseaux et branchements (raccordements) : les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés ou sous passés de toiture, sauf impossibilité technique.

TELEPHONE :

Le réseau téléphonique sera enterré sauf impossibilité technique ou de coûts hors de proportion avec l'aménagement prévu.

ARTICLE A 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE A 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux seules voies publiques et emprises publiques, à l'exclusion des voies privées.

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies et emprises publiques. Lorsque les terrains sont bordés par deux voies ou emprises publiques, la règle générale s'applique à au moins une des façades.

ZONES A

Les constructions nouvelles pourront s'implanter à l'alignement sur l'emprise publique ou sur la voie (sur avis du gestionnaire). Si elles ne sont pas implantées à l'alignement elles s'implanteront avec un recul minimum de 2 m.

Les piscines devront s'implanter avec un recul minimum de 2 m par rapport aux voies et emprises publiques.

ZONES Aa et Az

Sans objet.

ARTICLE A 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives y compris les limites avec les voies privées.

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies et emprises publiques. Lorsque les terrains sont bordés par deux voies ou emprises publiques, la règle générale s'applique à au moins une des façades.

ZONES A

Les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement sur la voie privée. Si elles ne sont pas implantées à l'alignement elles s'implanteront avec un recul minimum de 2 m. Le recul par rapport aux limites séparatives sera de 2m minimum.

Les piscines devront s'implanter avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

ZONES Aa et Az

Sans objet.

ARTICLE A 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

ARTICLE A 9**EMPRISE AU SOL**

ZONES A

L'emprise au sol maximum pour les constructions à usage d'habitation existantes sera de 150 m² maximum, y compris les extensions.

ZONES Aa et Az

Sans objet.

ARTICLE A 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

ZONES A

La hauteur maximale des constructions à destination de l'habitation mesurée à l'égout pour les toitures en pente ou à l'acrotère pour les toitures terrasses végétalisées est limitée à 7 m.

La hauteur maximale des constructions à destination agricole mesurée au faitage est limitée à 13 m.

ZONES Aa et Az

La hauteur maximum des abris pour animaux sera de 3m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Les bâtiments existants échapperont à cette règle de hauteur dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume initial de la construction.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages et équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas de reconstruction totale suite à un sinistre, cette reconstruction pourra être réalisée dans le volume de la construction existant avant le sinistre.

ARTICLE A 11

ASPECT EXTERIEUR

RAPPELS :

- Tout changement d'une construction ou d'un aménagement est soumis à une autorisation d'urbanisme. Exemples : ravalement de façade, modification de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc...
- Les dimensions des constructions, les matériaux et couleurs doivent être indiqués sur les autorisations d'urbanisme.
- Au titre de l'article Article R 111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Lecture du présent article 11

Cet article est divisé en deux parties :

PARTIE 1 - Un règlement qui concerne toutes les constructions exceptés les bâtiments ou ensembles de bâtiments patrimoniaux repérés en noir au règlement graphique au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme, ainsi que leurs extensions ou annexes.

PARTIE 2 - Les bâtiments ou ensembles de bâtiments patrimoniaux, repérés en noir au règlement graphique au titre du L123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme, ainsi que leurs extensions ou annexes.

PARTIE 1 de l'article 11

Le règlement ci-dessous concerne :

Toutes les constructions, exceptés les bâtiments ou ensembles de bâtiments patrimoniaux, ainsi que leurs extensions et annexes, repérés en noir au règlement graphique au titre du L123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme et les bâtiments anciennement agricoles et présentant un caractère patrimonial qui peuvent changer de destination repérés par une étoile rouge au règlement graphique au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme.

1- RECOMMANDATIONS :

- La commune pour tout dépôt de projet consulte l'architecte conseil, il est donc fortement recommandé, préalablement à tout dépôt de projet, de rencontrer l'architecte conseil (conseil gratuit).
- Il conviendra de prendre en compte l'environnement à la fois pour la qualité propre du projet mais aussi pour ne pas dégrader la qualité des réalisations voisines. A ces titres, et au delà des objectifs de qualité environnementale cités ci-après, on veillera à minimiser les ombres portées sur les bâtiments et à réunir dans un seul bâtiment les fonctions annexes, gage de meilleure insertion urbaine.

2- OBJECTIFS DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE :

Les projets participent dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Ces objectifs sont :

- l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...),
- la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution...),
- l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment comme à l'extérieur,
- l'adaptation du bâtiment à son environnement (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage, patrimoine ...),
- l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

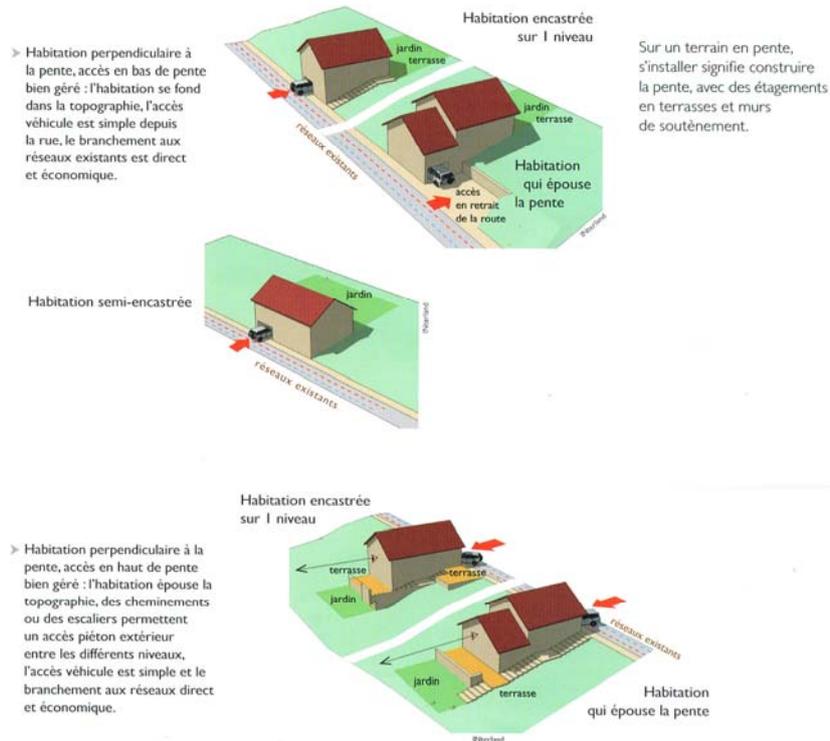
Pour ce faire, sont notamment recommandés :

- des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation, logement traversant, étanchéité à l'air ...),
- une orientation sud de la façade principale pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver avec des dispositifs passifs de protection solaire pour pallier la surchauffe d'été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...),
- la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols et la maximisation des espaces privatifs extérieurs,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle,
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
- les dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants.

3- ORIENTATION / IMPLANTATION :

- L'orientation sud pour les habitations sera privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été.
- L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être prévue de façon à limiter son impact en terme d'économies de ressources, de réduction des nuisances, de qualité de vie et d'adaptation à l'environnement (y compris déneigement, entretien ...). Ainsi, l'implantation des garages et des aires de stationnement sera prévue le plus proche de l'accès au terrain.

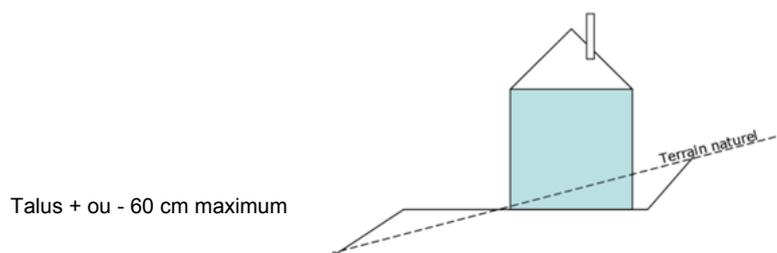
- L'implantation du corps principal du bâtiment sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte ou aux limites de parcelles.
- Les constructions et les accès s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.



Exemple d'accès à la parcelle ou au garage au plus près de la route, pour minimiser les chemins d'accès, pour préserver le jardin et limiter les coûts. Ces principes sont également valables sur des terrains plats.

Source : « Bien construire son habitation » Pays de Bièvre Valloire. Illustration : Interland.

- Leurs implantations tiendront compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.
- Les murs de soutènement seront préférés aux talus. Si des talus s'avèrent nécessaires, ils devront être engazonnés, se rapprocher des formes naturelles de la pente et ne pas dépasser 0,60 m tout comme l'ensemble des déblais et remblais. Les enrochements sont interdits, les gabions sont acceptés.



Calcul de la hauteur de remblais. Le plan masse sera coté en 3 dimensions (altimétrie comprise). Toute modification du terrain naturel nécessite de faire apparaître le profil du terrain avant et après travaux d'après un relevé topographique.

4- ARCHITECTURE :

Les constructions et tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre époque et/ou d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes, savoyardes... ou étrangères) sont interdits. Les constructions en rondins de bois sont interdites. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (toiture avec imitation de la tuile, murs en faux appareillages de pierre, colonnes, chapiteaux, ouvertures en arc, etc.). Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être.

Les constructions devront être traitées avec le maximum de simplicité en volume, en cohérence avec le style traditionnel local de plan rectangulaire ou carré. Les constructions à volumes multiples, décrochements en plan ou toiture sont interdites pour les constructions à destination de l'habitation. Pour les bâtiments agricoles comportant de grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

Les annexes de l'habitation (garages, abris de jardin, vérandas ...) seront préférentiellement intégrées au volume/bâtiment principal.

4.1-TOITURE / COUVERTURE

Les toitures seront de forme simple, à deux ou quatre pentes. Le faitage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. Les pentes des toitures seront identiques. Elles seront comprises entre 40% et 80% pour les constructions à destination de l'habitation et supérieures à 20% pour les bâtiments agricoles. Pour les équipements publics et les vérandas des pentes inférieures sont acceptées. Les toitures terrasses (pente de 0 %) sont aussi acceptées à condition qu'elles soient végétalisées pour l'habitation. Elles peuvent ne pas être végétalisées pour les bâtiments agricoles. Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de construction d'annexes ou d'extension accolées avec le bâtiment existant.

Les débords de toitures ne sont pas obligatoires sur limite parcellaire notamment. En cas de débord de toiture, ils seront de 0,50 m minimum à l'égout de toiture en rives et / ou en pignons.

Les couvertures seront en tuiles ou tuiles ardoisées pour les constructions à destination de l'habitation.

La couleur des couvertures sera de teinte terre cuite rouge vieilli pour les constructions à destination de l'habitation et de teinte terre cuite rouge vieilli ou gris foncé pour les constructions agricoles.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont dans le même plan que le pan de la toiture et que des alignements sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture.

Les antennes de télévision et paraboles seront placées sur la partie la moins visible depuis l'espace public ou dans les combles. Si un bâtiment comporte plusieurs logements ou activités, les antennes seront collectives.

4.2- FACADES

Les façades seront sobres. Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être.

Les couleurs vives, les couleurs lumineuses, le blanc et le blanc cassé sont interdits pour les façades, bardages et toitures. Les couleurs vives, les couleurs lumineuses sont interdites pour les menuiseries, le blanc est autorisé pour les menuiseries.

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.

4.2.1- Les couleurs

Les couleurs vives, les couleurs lumineuses, le blanc et le blanc cassé sont interdits pour les façades.

Les couleurs vives, les couleurs lumineuses et le blanc cassé sont interdits pour les menuiseries.

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.

4.2.2- Les enduits

L'aspect de surface sera « uniforme » avec un état de surface fin permettant de prolonger l'esthétique traditionnelle et favorisant une meilleure durabilité.

Les enduits de façades projetés gros ou tyroliens jetés à la truelle (empâtements grossiers) ou écrasés qui retiennent les salissures, accrochent les poussières, les graisses et présentent rapidement des surfaces noircies, sont interdits. Les enduits de façades seront réalisés talochés, grattés fins, frottés fins ou lissés.

4.2.3- Les bardages

Les bardages seront peints ou couleur bois naturel.

4.2.4- Les menuiseries

Les menuiseries en bois seront peintes ou couleur bois naturel.

4.2.5- Les portes de garage de l'habitation

Dans le cas où la porte de garage serait implantée à l'alignement sur rue, tout devra être mis en œuvre pour minimiser son impact visuel et sa connotation potentiellement péjorative par ses proportions, ses matériaux et son traitement de surface. Ainsi, les portes de garage seront de même aspect et couleur que les autres menuiseries.

4.2.6- Les volets de l'habitation

Les volets seront de préférence battants, les volets roulants sont interdits, sauf pour les baies vitrées. Dans le cas de volets roulants leur couleur devra être de la même teinte que les volets battants.

Les volets battants seront de type Dauphinois ou persiennés (pour prolonger l'architecture traditionnelle). Les volets battants à barres et écharpes (en Z) sont interdits.

Les volets roulants devront avoir leur coffre intégré au percement, non visible et sans débord sur le nu de la façade. Les brise-soleils extérieurs seront traités comme les volets roulants.

4.3- AUTRES ELEMENTS

4.3.1- Les clôtures

Il n'est pas obligatoire de clore.

Lorsqu'elles seront souhaitées, les clôtures ne dépasseront pas 1,50 m de haut. Les murs et murettes sont interdites. Le blanc est interdit.

Les haies sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas composées de résineux (comme les thuyas), ou monospécifiques, ou à hautes tiges. Il y a lieu de rechercher de préférence le mélange de plusieurs essences végétales locales, à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui sèchent mais ne tombent pas en hiver). Une liste d'essences végétales locales est précisée dans le lexique.

Les brise-vues (panneaux ou tout élément en matériaux naturels ou de type plastique) sont interdits sur l'espace public.

4.3.2- Les portails

Les portails doivent s'ouvrir soit vers l'intérieur de la propriété, soit en mode coulissant. Les hauteurs des portails, poteaux de portail et des clôtures seront identiques.

PARTIE 2 de l'article 11

Le règlement ci-dessous concerne exclusivement :

Les bâtiments ou ensembles de bâtiments patrimoniaux, ainsi que leurs extensions ou annexes, repérés en noir au règlement graphique au titre du L123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme ainsi que les bâtiments anciennement agricoles et présentant un caractère patrimonial qui peuvent changer de destination repérés par une étoile rouge au règlement graphique au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme.

1- RECOMMANDATIONS :

La commune pour tout dépôt de projet consulte l'architecte conseil, il est donc fortement recommandé, préalablement à tout dépôt de projet, de rencontrer l'architecte Conseil (conseil gratuit).

2- LES OBJECTIFS :

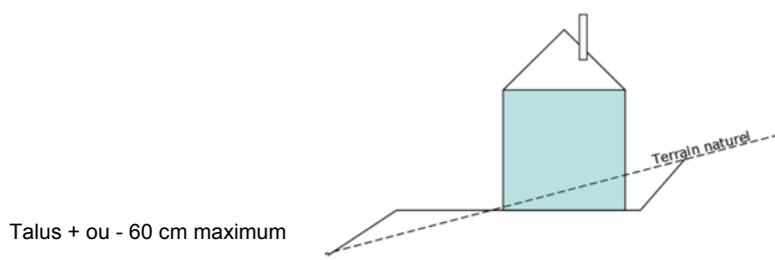
Ce règlement s'applique aux bâtiments ou ensembles de bâtiments désignés au règlement graphique du PLU en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial (article L123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme). Il vise à assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments (grands volumes simples, fonctionnels et sobres, composition des façades, formes des ouvertures, éléments architecturaux particuliers, etc.) et de leurs abords immédiats.

Ce règlement concerne donc les réhabilitations des logements existants ainsi que les transformations de granges ou de dépendances anciennement agricoles et les annexes et extensions de ces bâtiments.

C'est la fonction qui doit s'adapter au bâtiment et non le contraire. Les évolutions du bâti devront mettre en évidence les usages premiers du bâtiment (habitation, grange, etc.) et mettre en évidence les dispositifs originaux du bâti. En cas de changement de destination (de grange à habitation ou de commerce avec vitrine à habitation, par exemple), le programme prévu doit pouvoir se réaliser par une simple adaptation du bâtiment (au niveau des ouvertures essentiellement). Si les transformations induites devaient amener à dénaturer la construction existante, l'autorisation pourra être refusée.

3- ORIENTATION / IMPLANTATION :

- L'aspect et la volumétrie des bâtiments patrimoniaux est à préserver, les extensions ne se feront pas au détriment de la façade principale. Elles seront réalisées du côté d'une des parties la moins visible de l'espace public.
- Les extensions et annexes seront des volumes simples et la composition de façade de l'extension ou de l'annexe devra composer avec le bâti existant.
- L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être prévue de façon à limiter son impact en terme d'économies de ressources, de réduction des nuisances, de qualité de vie et d'adaptation à l'environnement (y compris déneigement, entretien ...). Ainsi, l'implantation des garages et des aires de stationnement sera prévue le plus proche de l'accès au terrain.
- Les constructions et les accès s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
- Les implantations des constructions nouvelles tiendront compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.
- Les murs de soutènement seront préférés aux talus. Si des talus s'avèrent nécessaires, ils devront être engazonnés, se rapprocher des formes naturelles de la pente et ne pas dépasser 0,60 m tout comme l'ensemble des déblais et remblais. Les enrochements sont interdits, les gabions sont acceptés.



Calcul de la hauteur de remblais ; le plan masse sera côté en 3 dimensions (altimétrie comprise). Toute modification du terrain naturel nécessite de faire apparaître le profil du terrain avant et après travaux d'après un relevé topographique.

4- ARCHITECTURE :

On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche. Les annexes et extensions devront être traitées sous la forme de volumes simples, en cohérence avec le bâtiment patrimonial.

Les adaptations doivent :

- respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine) : pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement intelligible après transformation.
- être sobres : ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines, nobles, étrangères ou bourgeoises anachroniques pour les anciennes fermes et granges, toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, étrangères ou anachroniques pour les autres bâtiments (maison de village, etc.)

La restauration des bâtiments respectera la lecture de la volumétrie originelle : dimensions et organisation / ordonnancement des ouvertures qui rythment la façade, toiture, etc.

Les détails architecturaux caractéristiques et témoignant de l'histoire des édifices seront préservés : décors de toiture et de façade (notamment les encadrements et pierres d'angle saillantes ou dessinées), volets dauphinois, autres éléments de décors (lambrequins, etc.)...

Les constructions et tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre époque et/ou d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes, savoyardes... ou étrangères) sont interdits. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (toiture avec imitation de la tuile, murs en faux appareillages de pierre, colonnes, chapiteaux, ouvertures en arc, etc.). Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être.

4.1- TOITURE / COUVERTURE

Les toitures seront conservées dans leurs caractéristiques : pas de changement de forme, de pente, de nombre de pans.

Les avancées de toiture reposant sur des consoles et les croupes seront conservées dans leurs dimensions (longueur de l'avancée, section des bois, etc.) et leur aspect.

Les couvertures seront en tuiles ou ardoise. Elles conserveront l'aspect avant réhabilitation s'il s'agit de tuiles écailles ou d'ardoises.

La couleur des couvertures sera de teinte terre cuite rouge vieilli ou gris-ardoise.

Les conduits de cheminée seront intégrés dans les volumes intérieurs et non positionnés sur les murs extérieurs.

Les cheminées existantes, si elles sont traditionnelles, devront être conservées.

Les chéneaux seront couleur métal.

Concernant les annexes et extensions, les toitures à deux pans inversés sont interdites, les toitures terrasses non accessibles seront végétalisées. Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de construction en continu avec le bâtiment existant et lorsqu'elles s'harmonisent avec les toitures environnantes. Les débords de

toitures ne sont pas obligatoires sur limite parcellaire. En cas de débord de toiture, ils seront de 0,50 m minimum à l'égout de toiture en rives et / ou en pignons. Cette règle pourra être adaptée dans le cas d'annexes ou d'extension de petites dimensions bien intégrées dans le volume de la construction et avec le bâti environnant.

Seuls les châssis de toit sont autorisés ainsi que les lucarnes de petites dimensions et isolées. S'il y a plusieurs ouvertures sur un versant, elles seront alignées horizontalement. Les autres lucarnes (tous types dont les chiens assis), qui sont des ouvertures de toiture en excroissance, sont interdites sauf là où ils pré-existent.

Les lucarnes existantes, si elles sont traditionnelles, devront être conservées.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être regroupés. Ils sont autorisés si le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture), la pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.

Les antennes de télévision et paraboles seront placées sur la partie la moins visible depuis l'espace public ou dans les combles. Si un bâtiment comporte plusieurs logements ou activités, les antennes seront collectives.

4.2- FACADES

Les façades seront sobres. Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être.

Les décors peints seront préservés ou restaurés.

Dans le cas de parements en pierres de taille appareillées, les joints seront refaits au mortier (préconisés en chaux naturelle pour éviter les problèmes d'humidité à l'intérieur des bâtiments) en prenant soin de ne pas abîmer l'arrête des pierres.

Dans le cas de pierres de chaînes d'angle et d'encadrement d'ouvertures, l'enduit doit venir mourir sur la pierre (attention : pas de retrait, de détournage de pierre, de surépaisseur de l'enduit).

Les joints traités en creux et les enduits saillants par rapport aux encadrements de portes et fenêtres sont interdits.

4.2.1- Les couleurs

Les couleurs vives, les couleurs lumineuses, le blanc et le blanc cassé sont interdits pour les façades.

Les couleurs vives, les couleurs lumineuses et le blanc cassé sont interdits pour les menuiseries.

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.

4.2.2- Les enduits

L'aspect de surface sera « uniforme » avec un état de surface fin permettant de prolonger l'esthétique traditionnelle et favorisant une meilleure durabilité.

Les enduits de façades projetés gros ou tyroliens jetés à la truelle (empâtements grossiers) ou écrasés qui retiennent les salissures, accrochent les poussières, les graisses et présentent rapidement des surfaces noircies, sont interdits. Les enduits de façades seront réalisés talochés, grattés fins, frottés fins ou lissés.

4.2.3- Les bardages

Les bardages seront couleur bois naturel ou peint.

4.2.4- Ouvertures en façades

La forme des ouvertures existantes et l'alignement des ouvertures doivent être conservés. Si elles ont été transformées elles pourront retrouver leur forme initiale à déterminer selon la composition de la façade. Les arcs, linteaux, jambages en pierre ne doivent pas être supprimés, ni retaillés, ni déplacés.

De nouvelles ouvertures pourront être autorisées en pignon ou en façade arrière, sous réserve qu'elles s'alignent sur les ouvertures existantes et qu'elles suivent une composition régulière et rythmée. Les linteaux seront alignés, les baies seront superposées. Toute nouvelle ouverture sera verticale selon les ouvertures présentes dans les bâtiments d'habitation traditionnels de la commune.

La mise en œuvre d'une menuiserie dans une baie existante (par exemple une fenêtre) doit s'adapter à la forme de la baie (elle doit occuper la totalité du percement ancien) et permettre la lisibilité de sa fonction originelle (par exemple une ancienne porte de grange ou une ancienne vitrine).

4.2.5- Ouvertures des anciennes parties d'habitation

Les menuiseries des fenêtres seront de préférence restaurées plutôt que changées. Elles seront composées soit de deux battants à carreaux (3 à 4 carreaux par battant) ou d'un seul battant avec un seul carreau. Les fenêtres ne seront pas implantées en profondeur, mais à une vingtaine de centimètres environ de nu du mur extérieur.

Les portes seront des modèles de porte classiques, traditionnels, pleins ou vitrés en partie supérieure. Les modèles de porte standard « de style » ou de type « anglo-saxon » sont interdits.

Exemples :



OUI

OUI

NON

NON

Les portes de type traditionnel avec vitrage ou non sont autorisées, les portes à effet de style ou de type anglo-saxon (porte de droite) sont interdites.

4.2.6- Transformation des portes de granges ou d'étables en ouvertures d'habitation

La mise en œuvre d'une menuiserie dans une baie existante (exemple ancienne porte charretière) doit s'adapter à la forme de la baie et permettre la lisibilité de sa fonction originelle (conservation de la porte et menuiserie en fond de tableau).

L'ensemble du dispositif doit être positionné en retrait du nu extérieur du mur (30 cm maximum).

Tout rétrécissement en maçonnerie est interdit.

4.2.7- Les menuiseries

Les fenêtres seront peintes (meilleure durabilité dans le temps et système traditionnel de protection du bois), les autres menuiseries seront couleur bois naturel ou peintes.

4.2.8- Les portes de garage

Dans le cas où la porte de garage serait implantée à l'alignement sur rue, tout devra être mis en œuvre pour minimiser son impact visuel et sa connotation potentiellement péjorative par ses proportions, ses matériaux et son traitement de surface. Ainsi, les portes de garage seront de même aspect et couleur que les autres menuiseries.

4.2.9- Les volets

Les volets seront de préférence battants. Les volets roulants sont interdits. Les brise-soleils extérieurs sont autorisés pour les extensions et annexes.

Les volets battants seront de type Dauphinois ou persiennés (pour prolonger l'architecture traditionnelle). Ils s'inspireront des modèles traditionnels de la commune. Les volets battants à barres et écharpes (en Z) sont interdits.

4.2.10- Les garde-corps

Les garde-corps seront de forme simple et sobre (pas de galbes, de torsades, etc..).

4.2.11- Les enseignes

Dans le cas où la destination (commerce, activité tertiaire, etc.) impose la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra être intégrée à l'autorisation d'urbanisme ou faire l'objet d'une demande particulière, être sobre, de dimension limitée et respecter le contexte urbain et patrimonial, l'architecture et la composition du bâtiment.

4.3- AUTRES ELEMENTS

4.3.1- Les clôtures

Il n'est pas obligatoire de clore.

Lorsqu'elles seront souhaitées, les clôtures ne dépasseront pas 1,50 m de haut. Les murs sont autorisés s'il s'agit de murs toute hauteur, leur hauteur sera de 1m minimum à 1,50 m maximum. Les murettes sont interdites. Le blanc est interdit.

Les haies sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas composées de résineux (comme les thuyas), ou monospécifiques, ou à hautes tiges. Il y a lieu de rechercher de préférence le mélange de plusieurs essences végétales locales, à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui sèchent mais ne tombent pas en hiver). Une liste d'essences végétales locales est précisée dans le lexique.

Les brise-vues (panneaux ou tout élément en matériaux naturels ou de type plastique) sont interdits sur l'espace public.

4.3.2- Les portails

Les portails doivent s'ouvrir soit vers l'intérieur de la propriété, soit en mode coulissant. Les hauteurs des portails, poteaux de portail et des clôtures seront identiques.

4.3.3- Les éléments techniques

L'ensemble des éléments techniques (coffrets gaz/électricité/..., boîtiers techniques, boîtes aux lettres ...) sera encastré dans la mesure du possible.

ARTICLE A 12

STATIONNEMENT

RAPPELS :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.
- Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.
- La division d'immeubles en logement qui ne serait pas soumise à une autorisation ne peut s'affranchir de respecter les dispositions prévues au PLU en matière de stationnement comme le prévoit l'article L 421-8 du code de l'urbanisme.
- Chaque place de stationnement doit avoir un accès indépendant.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

- Pour les habitations il doit être aménagé deux aires de stationnement privatives par logement sur la parcelle.
- Si le projet de logement est inférieur à une surface de plancher de 50m², 1 seule aire de stationnement privative est demandée.
- Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes n'entraînant ni un changement de destination, ni une augmentation de la surface de plancher, il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il doit être aménagé une aire de stationnement privative par logement.

Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage collectif ou public.

- d'équipements collectifs et publics à raison d'un emplacement deux-roues pour quatre places voiture.
- d'habitation dans les opérations de logements collectifs à raison d'une surface couverte de 3m² minimum pour le premier logement + 1,5m² par logement supplémentaire.

ARTICLE A 13**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

RECOMMANDATIONS :

Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés. La conception du projet s'attachera à conserver et à mettre en valeur le patrimoine végétal existant et en cas de nécessité d'abattage à reconstituer les plantations ou le boisement avec la qualité paysagère initiale. Une liste d'essences végétales locales est précisée dans le lexique.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager bâti ou paysager remarquable protégé au titre de l'article L 123-1-5 § 7 du Code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique du règlement sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

Les autorisations de construire ou d'aménager peuvent être subordonnées au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, paysage, etc...).

Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

PLANTATIONS

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sera réalisée avec des essences locales variées à majorité caduques. Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui sèchent mais ne tombent pas en hiver) pourront être utilisées. Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale sera réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques ou marcescentes (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmillie etc.).

COMPOSITION ET INTEGRATION PAYSAGERE

Les mouvements de terre devront être souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne pourra être acceptée.

AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les bâtiments d'habitat collectif, Les aires de stationnement seront paysagères, et un plan d'aménagement devra être joint à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc...). Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 3 emplacements. Un périmètre non imperméabilisé de 1 m entourera le tronc de ces arbres. Le pétitionnaire devra indiquer les plantations et les essences existant préalablement sur le terrain.

SECTION III : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

SECTION IV : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE A 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

SECTION V : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE A 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le raccordement aux réseaux de fibre optique si ils existent est obligatoire.



TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Caractère de la zone N (extrait du rapport de présentation)

La zone N correspond aux secteurs de la commune 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.

La zone N comprend 2 sous-secteurs :

- la zone NI : correspond à la zone de loisirs « les Historiales ».
- la zone Nz : correspond à des secteurs à forts enjeux environnementaux.

La zone naturelle comprend les périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage d'eau potable (servitude d'utilité publique). Des constructions et utilisations du sol sont réglementées dans ce périmètre, par l'arrêté préfectoral du 14 juin 1999, placé en annexe.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

TOUTES ZONES N

- Les constructions à destination d'habitation (sauf les extensions), de bureaux, de commerces d'artisanat, d'hôtellerie, d'industrie, d'entrepôt et les bâtiments agricoles.
- Les exploitations de carrière.
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning.
- Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois.
- Les dépôts de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les clôtures le long des berges des ruisseaux sont interdites à moins de 6 m du haut des berges.
- Dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable sont interdits : les rejets d'eau usées d'origine domestique, industrielle ou agricole, la pose de canalisations de transport d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux, les stockages même temporaires de tous produits susceptible de polluer les eaux (chimiques, fermentescibles, etc.), les dépôts de tout type, les aires de camping, les affouillements et extractions de sol et sous-sol, la création de voiries et parkings, le changement de destination des bois et zones naturelles.
- Les constructions dans les secteurs soumis à des risques naturels moyens ou forts sauf exceptions mentionnées à l'article N2.

- Dans les secteurs soumis à des risques faibles, sont interdits :

Dans les secteurs Aléas faible d'inondation de plaine et crues rapides des rivières :

- o les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.
- o Les remblais.

Dans les secteurs Aléas faible de crue torrentielle :

- o les affouillements et exhaussements sont interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- o le camping-caravanage

ZONE NI

- Toute construction sauf les constructions et installations et équipements publics de loisirs qui sont réglementés à l'article N2 et les abris pour animaux parqués ouverts et d'une emprise au sol de 40 m² maximum.

ZONE Nz

- Toute construction qui ne serait pas nécessaire à la protection, à la gestion et à la mise en valeur des milieux humides et ou inscrit en ZNIEFF de type 1 et les abris ouverts pour animaux. Ces types de construction sont réglementés à l'article N2.

- Les forages de puits, exploitations de carrières, ouverture et remblaiements de toute nature.

- L'installation de canalisations, réservoirs, ou dépôts d'hydrocarbures ou autres produits chimiques.

- Le drainage et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide.

- L'épandage superficiel ou souterrain d'eaux usées d'origine ménagère ou industrielle et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux.

- L'installation de canalisations, réservoirs, ou dépôts d'hydrocarbures ou autres produits chimiques.

- Les dépôts de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

- Les dépôts d'ordures ménagères, immondices, détritiques, produits radioactifs et tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux.

- Le dépôt ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide.

- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

ARTICLE N2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT AUTORISEES MAIS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

TOUTES ZONES N

- Dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable sont autorisés sous condition : les constructions superficielle ou souterraine si elles sont liées à l'exploitation du réseau d'eau, la reconstruction à l'identique en cas de sinistre sans changement de destination, l'extension de moins de 30 m² des bâtiments d'habitation jusqu'à un plafond de 150 m² de surface de plancher pour l'ensemble de la construction.

- Toute construction dans les secteurs soumis à des aléas moyens ou forts est interdite, sauf, et sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

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

- 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
- 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.

- Dans les secteurs soumis à des risques faibles, les constructions sont soumises à des conditions :

Dans les secteurs Aléas faible d'inondation de plaine et de crues rapides des rivières :

- o les hangars agricoles ouverts qui seront réalisés sans remblaiement.
- o les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus 0,50 m.
- o les constructions autres que les hangars agricoles ouverts et que les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable à 0,50 m.

de plus :

- o pour les constructions individuelles et leurs annexes le RESI (cf. lexique) sera inférieur ou égal à 0,30.
- o pour les permis groupés R 421-7-1, pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments), pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments), pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales, pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments) le RESI (cf. lexique) sera inférieur à 0,5.

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

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

Dans les secteurs Aléas faible de crue torrentielle :

- o adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.
- o les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² à condition de surélever les équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au dessus du terrain naturel.
- o les constructions autres que les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable à 0,50 m.
- o les constructions individuelles et leurs annexes dont le RESI (cf. lexique) sera inférieur ou égal à 0,30.

- o les permis groupés R 421-7-1, pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments), pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments), pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales, pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments) le RESI (cf. lexique) sera inférieur à 0,5.

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

Dans les secteurs Aléas faible de ruissellement :

- o Sont autorisées toutes les constructions sous réserve que a base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée par d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

ZONE N

- Les installations et constructions nécessaires aux équipements collectifs et aux services publics à la condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les abris en bois pour animaux parqués, ouverts sur au moins une face et d'une emprise au sol de 40 m² maximum.
- Les extensions limitées des habitations existantes : 150 m² d'emprise au sol maximum pour l'ensemble de la construction.
- Les piscines à condition d'être liées à l'habitation.
- Les annexes aux habitations de moins de 10 m² d'emprise au sol et situées dans un périmètre de 20 m autour de l'habitation.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif (exemple : prévention des risques naturels) et aux constructions.

ZONE NI

- Les installations et constructions nécessaires aux équipements publics de loisirs à la condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les abris en bois pour animaux parqués, ouverts sur au moins une face et d'une emprise au sol de 40 m² maximum.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif (exemple : prévention des risques naturels).

ZONE Nz

- Les abris en bois pour animaux parqués, ouverts sur au moins une face et d'une emprise au sol maximum de 20 m².
- Les constructions et installations nécessaires à la protection, à la gestion et à la mise en valeur des milieux humides et ou inscrit en ZNIEFF de type 1
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection des risques naturels.

RAPPELS :

- **Permis de démolir** : les démolitions sont soumises à une autorisation prévue (permis de démolir) à l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme pour les éléments paysagers bâtis remarquables protégés au titre de l'article L 123-1-5 § 7 du Code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique du règlement.
- **Elément paysager ou bâti remarquable** : les travaux ayant pour effet de supprimer un élément paysager bâti ou paysager remarquable protégé au titre de l'article L 123-1-5 § 7 du Code de l'urbanisme et repérés

sur le document graphique du règlement sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

- **Tout changement d'une construction ou d'un aménagement** est soumis à une autorisation d'urbanisme. Exemples : ravalement de façade, modification de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc...
- **Conditions aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres ou ferroviaires classées sonores par arrêté préfectoral** : dans la bande de bruit située de part et d'autre de l'axe bruyant repérée sur le document graphique du règlement du PLU, des prescriptions d'isolement acoustique, pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (application des dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2011-322-0005 porté dans les annexes du PLU).
- **Risques** : certains secteurs de la zone A sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver. Ils sont indiqués à l'aide de trames venant en surcharge du zonage du PLU.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

ACCES :

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger. Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les accès seront mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Les accès seront aménagés de façon à ne pas enclaver de terrains limitrophes.

VOIRIE :

Les voies, qu'elles soient privées ou publiques, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. En règle générale, les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Les opérations d'ensemble devront prévoir les conditions de liaison piétons/cycles au réseau existant ou futur. Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminements, trottoirs, ...) devront être d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement d'une taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour la collecte des ordures ménagères (stockage temporaire des containers).

ARTICLE N 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

EAU POTABLE :

Toute construction autre que l'usage d'habitation et ne nécessitant pas d'eau potable (stockage agricole, bâtiment liés aux Historiales par exemple) pourra ne pas être raccordée au réseau public d'eau. En cas de raccordement, le compteur doit être accessible depuis l'espace public.

ASSAINISSEMENT :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales. Les constructions ne nécessitant pas d'évacuation d'eau usées (constructions agricoles de type stockage et les constructions liées aux Historiales, etc.) pourront ne pas être raccordées au réseau public d'assainissement ou ne pas réaliser d'assainissement non collectif.

EAUX USEES DOMESTIQUES

- Dans les secteurs d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 1331-7 du Code de la Santé Publique. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

- Dans les secteurs d'assainissement non collectif, le pétitionnaire se rapprochera du SPANC (service public d'assainissement non collectif). L'avis du SPANC est obligatoire lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel autonome conforme à la réglementation en vigueur (et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement). Ainsi toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre : un pré-traitement (fosse toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sable...) et une infiltration. En cas d'impossibilité technique un rejet approprié des eaux épurées pourra être autorisé après étude. Le système d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit. En effet, la construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement si celui-ci devait être réalisé.

Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol. Les pétitionnaires devront apporter la preuve que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problème de pollution notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, ses sources et du sous-sol.

EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisées à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article L.214-1 du code de l'environnement).

- Quand le système public est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau public d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eaux de pompe à chaleur...) seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales selon les dispositions relatives aux eaux pluviales du paragraphe ci-après.

- Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du gestionnaire des ouvrages qui seront empruntés par

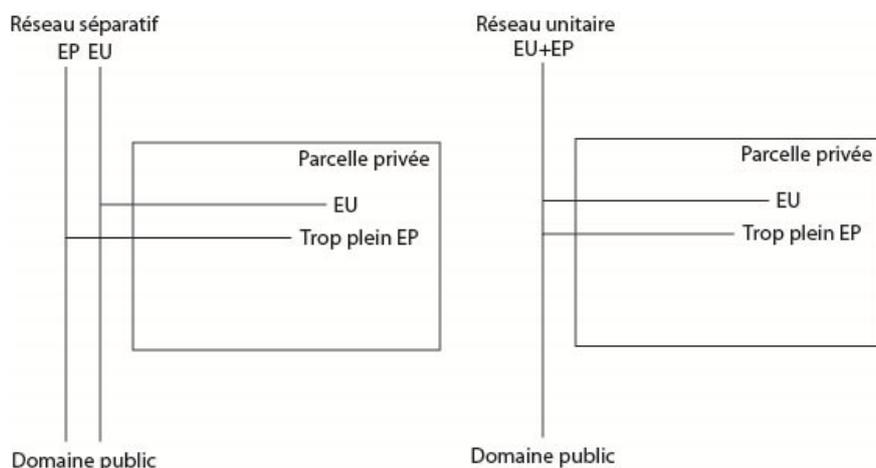
les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

EAUX PLUVIALES

Les articles 640 et 641 du code civil doivent être respectés.⁶

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement direct des eaux pluviales : le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour collecter, stocker et infiltrer les eaux à la parcelle en premier lieu. Les surplus éventuels pourront être rejetés vers un exutoire, s'il existe, qui sera agréé par la commune et apte à recevoir un débit accru. Le débit maximum devra être de 10 l/s/ha conformément aux préconisations du schéma directeur de gestion des eaux pluviales. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales seront prévus en séparatif sur la parcelle privée, même si le réseau public est en unitaire.



EU = Eaux usées / EP = Eaux pluviales

ÉLECTRICITE :

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité technique.

Extension des réseaux et branchements (raccordements) : les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés ou sous passés de toiture, sauf impossibilité technique.

TELEPHONE :

Le réseau téléphonique sera enterré sauf impossibilité technique ou de coûts hors de proportion avec l'aménagement prévu.

⁶ Article 640 du code civil

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641 du code civil

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur. La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds. Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement. Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents. Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété. S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

**ARTICLE N 5
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE N 6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux seules voies publiques et emprises publiques, à l'exclusion des voies privées.

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies et emprises publiques. Lorsque les terrains sont bordés par deux voies ou emprises publiques, la règle générale s'applique à au moins une des façades.

ZONES N et NI

Les constructions nouvelles pourront s'implanter à l'alignement sur l'emprise publique ou sur la voie (sur avis du gestionnaire). Si elles ne sont pas implantées à l'alignement elles s'implanteront avec un recul minimum de 2 m.

Les piscines devront s'implanter avec un recul minimum de 2 m par rapport aux voies et emprises publiques.

ZONES Nz

Sans objet.

**ARTICLE N 7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux limites séparatives y compris les limites avec les voies privées.

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies et emprises publiques. Lorsque les terrains sont bordés par deux voies ou emprises publiques, la règle générale s'applique à au moins une des façades.

ZONE N

Les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement sur la voie privée. Si elles ne sont pas implantées à l'alignement elles s'implanteront avec un recul minimum de 2 m. Le recul par rapport aux limites séparatives sera de 2m minimum.

Les piscines devront s'implanter avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

ZONE NI

Les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement sur la voie privée ou la parcelle. Si elles ne sont pas implantées à l'alignement elles s'implanteront avec un recul minimum de 2 m.

ZONES Nz

Sans objet.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

ZONES N

L'emprise au sol maximum pour les constructions à usage d'habitation existantes sera de 150 m² maximum, y compris les extensions.

ZONES NI et Nz

Sans objet.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

ZONES N

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation forestière mesurée au faîtage est limitée à 13 m.

La hauteur maximale des extensions des habitations existantes est limitée 7 m à l'égout.

ZONE NI

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout pour les toitures en pente ou à l'acrotère pour les toitures terrasses végétalisées est limitée à 7 m.

Les éléments de superstructure peuvent atteindre 10 m maximum de hauteur.

ZONE Nz

La hauteur maximum des abris en bois sera de 3m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Les bâtiments existants échapperont à cette règle de hauteur dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume initial de la construction.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages et équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11

ASPECT EXTERIEUR

RAPPELS :

- Tout changement d'une construction ou d'un aménagement est soumis à une autorisation d'urbanisme. Exemples : ravalement de façade, modification de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc...
- Les dimensions des constructions, les matériaux et couleurs doivent être indiqués sur les autorisations d'urbanisme.
- Au titre de l'article Article R 111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Lecture du présent article 11

Cet article est divisé en deux parties :

PARTIE 1 - Un règlement qui concerne toutes les constructions exceptés les bâtiments ou ensembles de bâtiments patrimoniaux repérés en noir au règlement graphique au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme, ainsi que leurs extensions ou annexes

PARTIE 2 - Les bâtiments ou ensembles de bâtiments patrimoniaux repérés en noir au règlement graphique au titre du L123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme, ainsi que leurs extensions ou annexes

PARTIE 1 de l'article 11

Le règlement ci-dessous concerne :

Toutes les constructions, exceptés les bâtiments ou ensembles de bâtiments patrimoniaux repérés en noir au règlement graphique au titre du L123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme, ainsi que leurs extensions et annexes.

1- RECOMMANDATIONS :

- La commune pour tout dépôt de projet consulte l'architecte conseil, il est donc fortement recommandé, préalablement à tout dépôt de projet, de rencontrer l'architecte conseil (conseil gratuit).
- Il conviendra de prendre en compte l'environnement à la fois pour la qualité propre du projet mais aussi pour ne pas dégrader la qualité des réalisations voisines. A ces titres, et au delà des objectifs de qualité environnementale cités ci-après, on veillera à minimiser les ombres portées sur les bâtiments et à réunir dans un seul bâtiment les fonctions annexes, gage de meilleure insertion urbaine.

2- OBJECTIFS DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE :

Les projets participent dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Ces objectifs sont :

- l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...),
- la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution...),
- l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment comme à l'extérieur,
- l'adaptation du bâtiment à son environnement (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage, patrimoine ...),

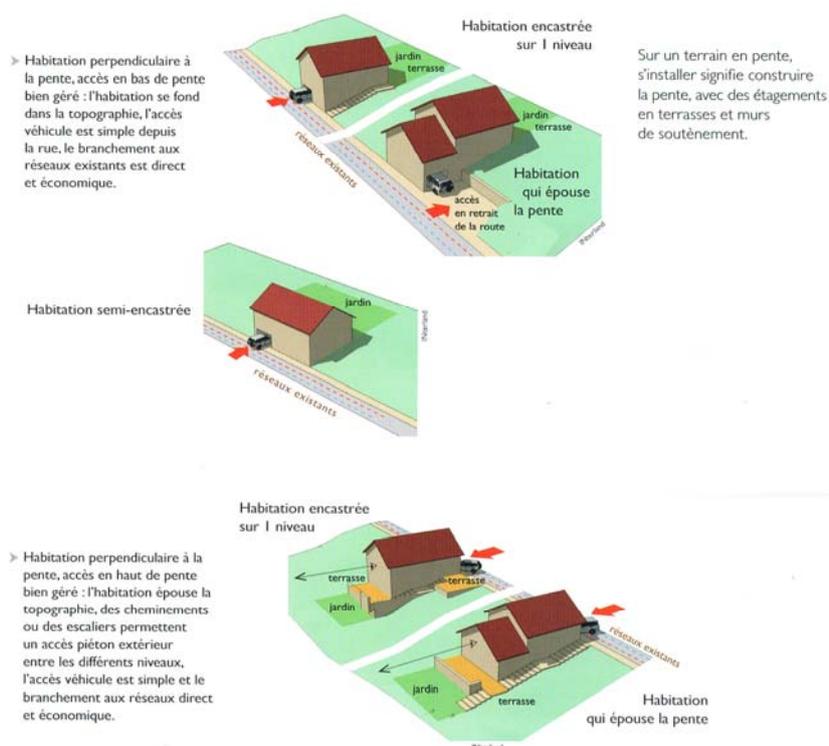
- l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Pour ce faire, sont notamment recommandés :

- des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation, logement traversant, étanchéité à l'air ...),
- une orientation sud de la façade principale pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver avec des dispositifs passifs de protection solaire pour pallier la surchauffe d'été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...),
- la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols et la maximisation des espaces privatifs extérieurs,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle,
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
- les dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants.

3- ORIENTATION / IMPLANTATION :

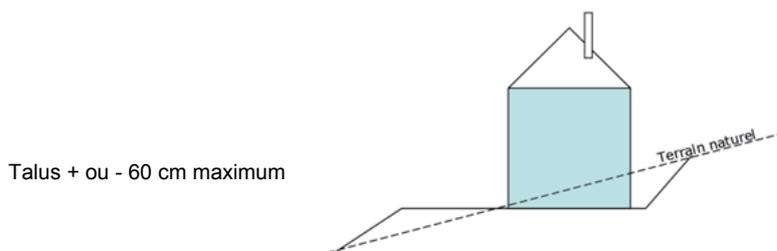
- L'orientation sud sera privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été.
- L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être prévue de façon à limiter son impact en terme d'économies de ressources, de réduction des nuisances, de qualité de vie et d'adaptation à l'environnement (y compris déneigement, entretien ...). Ainsi, l'implantation des garages et des aires de stationnement sera prévue le plus proche de l'accès au terrain.
- L'implantation du corps principal du bâtiment sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte ou aux limites de parcelles.
- Les constructions et les accès s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.



Exemple d'accès à la parcelle ou au garage au plus près de la route, pour minimiser les chemins d'accès, pour préserver le jardin et limiter les coûts. Ces principes sont également valables sur des terrains plats.

Source : « Bien construire son habitation » Pays de Bièvre Valloire. Illustration : Interland.

- Leurs implantations tiendront compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.
- Les murs de soutènement seront préférés aux talus. Si des talus s'avèrent nécessaires, ils devront être engazonnés, se rapprocher des formes naturelles de la pente et ne pas dépasser 0,60 m tout comme l'ensemble des déblais et remblais. Les enrochements sont interdits, les gabions sont acceptés.



Calcul de la hauteur de remblais. Le plan masse sera coté en 3 dimensions (altimétrie comprise). Toute modification du terrain naturel nécessite de faire apparaître le profil du terrain avant et après travaux d'après un relevé topographique.

4- ARCHITECTURE :

Les constructions et tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre époque et/ou d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes, savoyardes... ou étrangères) sont interdits. Les constructions en rondins de bois sont interdites. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (toiture avec imitation de la tuile, murs en faux appareillages de pierre, colonnes, chapiteaux, ouvertures en arc, etc.). Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être.

Les constructions devront être traitées avec le maximum de simplicité en volume, en cohérence avec le style traditionnel local de plan rectangulaire ou carré. Les constructions à volumes multiples, décrochements en plan ou toiture sont interdites pour les constructions à destination de l'habitation. Pour les bâtiments liés à l'exploitation forestière comportant de grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

Les annexes de l'habitation (garages, abris de jardin, vérandas ...) seront préférentiellement intégrées au volume/bâtiment principal.

En zone NL les constructions pourront faire l'objet d'un traitement spécifique lié à leur usage de loisirs et s'abstraire des règles architecturales décrites ci-dessous et liées à l'habitation.

4.1- TOITURE / COUVERTURE

Les toitures seront de forme simple, à deux ou quatre pentes. Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. Les pentes des toitures seront identiques. Elles seront comprises entre 40% et 80% pour les constructions à destination de l'habitation et supérieures à 20% pour les bâtiments d'exploitation forestière. Pour les équipements publics et les vérandas les pentes inférieures sont acceptées. Les toitures terrasses (pente de 0 %) sont aussi acceptées à condition qu'elles soient végétalisées pour l'habitation. Elles peuvent ne pas être végétalisées pour les bâtiments liés à l'exploitation forestière. Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de construction d'annexes ou d'extension accolées avec le bâtiment existant.

Les débords de toitures ne sont pas obligatoires sur limite parcellaire notamment. En cas de débord de toiture, ils seront de 0,50 m minimum à l'égout de toiture en rives et / ou en pignons.

Les couvertures seront en tuiles ou tuiles ardoisées pour les constructions à destination de l'habitation.

La couleur des couvertures sera de teinte terre cuite rouge vieilli pour les constructions à destination de l'habitation et de teinte gris foncé pour les constructions agricoles.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont dans le même plan que le pan de la toiture et que des alignements sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture.

Les antennes de télévision et paraboles seront placées sur la partie la moins visible depuis l'espace public ou dans les combles. Si un bâtiment comporte plusieurs logements ou activités, les antennes seront collectives.

4.2- FACADES

Les façades seront sobres. Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être.

Les couleurs vives, les couleurs lumineuses, le blanc et le blanc cassé sont interdits pour les façades, bardages et toitures. Les couleurs vives, les couleurs lumineuses sont interdites pour les menuiseries, le blanc est autorisé pour les menuiseries.

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.

4.2.1- *Les couleurs*

Les couleurs vives, les couleurs lumineuses, le blanc et le blanc cassé sont interdits pour les façades.

Les couleurs vives, les couleurs lumineuses et le blanc cassé sont interdits pour les menuiseries.

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.

4.2.2- *Les enduits*

L'aspect de surface sera « uniforme » avec un état de surface fin permettant de prolonger l'esthétique traditionnelle et favorisant une meilleure durabilité.

Les enduits de façades projetés gros ou tyroliens jetés à la truelle (empâtements grossiers) ou écrasés qui retiennent les salissures, accrochent les poussières, les graisses et présentent rapidement des surfaces noircies, sont interdits. Les enduits de façades seront réalisés talochés, grattés fins, frottés fins ou lissés.

4.2.3- *Les bardages*

Les bardages seront peints ou couleur bois naturel.

4.2.4- *Les menuiseries*

Les menuiseries en bois seront peintes ou couleur bois naturel.

4.2.5- *Les portes de garage de l'habitation*

Dans le cas où la porte de garage serait implantée à l'alignement sur rue, tout devra être mis en œuvre pour minimiser son impact visuel et sa connotation potentiellement péjorative par ses proportions, ses matériaux et son traitement de surface. Ainsi, les portes de garage seront de même aspect et couleur que les autres menuiseries.

4.2.6- *Les volets de l'habitation*

Les volets seront de préférence battants, les volets roulants sont interdits, sauf pour les baies vitrées. Dans le cas de volets roulants leur couleur devra être de la même teinte que les volets battants.

Les volets battants seront de type Dauphinois ou persiennés (pour prolonger l'architecture traditionnelle). Les volets battants à barres et écharpes (en Z) sont interdits.

Les volets roulants devront avoir leur coffre intégré au percement, non visible et sans débord sur le nu de la façade. Les brise-soleils extérieurs seront traités comme les volets roulants.

4.3- AUTRES ELEMENTS

4.3.1- *Les clôtures*

Il n'est pas obligatoire de clore.

Lorsqu'elles seront souhaitées, les clôtures ne dépasseront pas 1,50 m de haut. Les murs et murettes sont interdites. Le blanc est interdit.

Les haies sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas composées de résineux (comme les thuyas), ou monospécifiques, ou à hautes tiges. Il y a lieu de rechercher de préférence le mélange de plusieurs essences végétales locales, à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui sèchent mais ne tombent pas en hiver). Une liste d'essences végétales locales est précisée dans le lexique.

Les brise-vues (panneaux ou tout élément en matériaux naturels ou de type plastique) sont interdits sur l'espace public.

4.3.2- *Les portails*

Les portails doivent s'ouvrir soit vers l'intérieur de la propriété, soit en mode coulissant. Les hauteurs des portails, poteaux de portail et des clôtures seront identiques.

4.3.3- *Les éléments techniques*

L'ensemble des éléments techniques (coffrets gaz/électricité/..., boîtiers techniques, boîtes aux lettres ...) sera encastré dans la mesure du possible.

PARTIE 2 de l'article 11

Le règlement ci-dessous concerne exclusivement :

Les bâtiments ou ensembles de bâtiments patrimoniaux repérés en noir au règlement graphique au titre du L123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme, ainsi que leurs extensions ou annexes.

1- RECOMMANDATIONS :

La commune pour tout dépôt de projet consulte l'architecte conseil, il est donc fortement recommandé, préalablement à tout dépôt de projet, de rencontrer l'architecte Conseil (conseil gratuit).

2- LES OBJECTIFS :

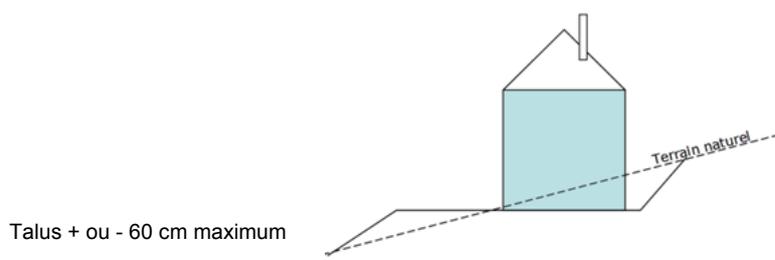
Ce règlement s'applique aux bâtiments ou ensembles de bâtiments désignés au règlement graphique du PLU en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial (article L123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme). Il vise à assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments (grands volumes simples, fonctionnels et sobres, composition des façades, formes des ouvertures, éléments architecturaux particuliers, etc.) et de leurs abords immédiats.

Ce règlement concerne donc les réhabilitations des logements existants ainsi que les transformations de granges ou de dépendances anciennement agricoles et les annexes et extensions de ces bâtiments.

C'est la fonction qui doit s'adapter au bâtiment et non le contraire. Les évolutions du bâti devront mettre en évidence les usages premiers du bâtiment (habitation, grange, etc.) et mettre en évidence les dispositifs originels du bâti. En cas de changement de destination (de grange à habitation ou de commerce avec vitrine à habitation, par exemple), le programme prévu doit pouvoir se réaliser par une simple adaptation du bâtiment (au niveau des ouvertures essentiellement). Si les transformations induites devaient amener à dénaturer la construction existante, l'autorisation pourra être refusée.

3- ORIENTATION / IMPLANTATION :

- L'aspect et la volumétrie des bâtiments patrimoniaux est à préserver, les extensions ne se feront pas au détriment de la façade principale. Elles seront réalisées du côté d'une des parties la moins visible de l'espace public.
- Les extensions et annexes seront des volumes simples et la composition de façade de l'extension ou de l'annexe devra composer avec le bâti existant.
- L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être prévue de façon à limiter son impact en terme d'économies de ressources, de réduction des nuisances, de qualité de vie et d'adaptation à l'environnement (y compris déneigement, entretien ...). Ainsi, l'implantation des garages et des aires de stationnement sera prévue le plus proche de l'accès au terrain.
- Les constructions et les accès s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
- Les implantations des constructions nouvelles tiendront compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.
- Les murs de soutènement seront préférés aux talus. Si des talus s'avèrent nécessaires, ils devront être engazonnés, se rapprocher des formes naturelles de la pente et ne pas dépasser 0,60 m tout comme l'ensemble des déblais et remblais. Les enrochements sont interdits, les gabions sont acceptés.



Calcul de la hauteur de remblais ; le plan masse sera côté en 3 dimensions (altimétrie comprise). Toute modification du terrain naturel nécessite de faire apparaître le profil du terrain avant et après travaux d'après un relevé topographique.

4- ARCHITECTURE :

On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche. Les annexes et extensions devront être traitées sous la forme de volumes simples, en cohérence avec le bâtiment patrimonial.

Les adaptations doivent :

- respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine) : pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement intelligible après transformation.
- être sobres : ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines, nobles, étrangères ou bourgeoises anachroniques pour les anciennes fermes et granges, toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, étrangères ou anachroniques pour les autres bâtiments (maison de village, etc.)

La restauration des bâtiments respectera la lecture de la volumétrie originelle : dimensions et organisation / ordonnancement des ouvertures qui rythment la façade, toiture, etc.

Les détails architecturaux caractéristiques et témoignant de l'histoire des édifices seront préservés : décors de toiture et de façade (notamment les encadrements et pierres d'angle saillantes ou dessinées), volets dauphinois, autres éléments de décors (lambrequins, etc.)...

Les constructions et tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre époque et/ou d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes, savoyardes... ou étrangères) sont interdits. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (toiture avec imitation de la tuile, murs en faux appareillages de pierre, colonnes, chapiteaux, ouvertures en arc, etc.). Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être.

4.1- TOITURE / COUVERTURE

Les toitures seront conservées dans leurs caractéristiques : pas de changement de forme, de pente, de nombre de pans.

Les avancées de toiture reposant sur des consoles et les croupes seront conservées dans leurs dimensions (longueur de l'avancée, section des bois, etc.) et leur aspect.

Les couvertures seront en tuiles ou ardoise. Elles conserveront l'aspect avant réhabilitation s'il s'agit de tuiles écailles ou d'ardoises.

La couleur des couvertures sera de teinte terre cuite rouge vieilli ou gris-ardoise.

Les conduits de cheminée seront intégrés dans les volumes intérieurs et non positionnés sur les murs extérieurs.

Les cheminées existantes, si elles sont traditionnelles, devront être conservées.

Les chéneaux seront couleur métal.

Concernant les annexes et extensions, les toitures à deux pans inversés sont interdites, les toitures terrasses non accessibles seront végétalisées. Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de construction en continu avec le bâtiment existant et lorsqu'elles s'harmonisent avec les toitures environnantes. Les débords de

toitures ne sont pas obligatoires sur limite parcellaire. En cas de débord de toiture, ils seront de 0,50 m minimum à l'égout de toiture en rives et / ou en pignons. Cette règle pourra être adaptée dans le cas d'annexes ou d'extension de petites dimensions bien intégrées dans le volume de la construction et avec le bâti environnant.

Seuls les châssis de toit sont autorisés ainsi que les lucarnes de petites dimensions et isolées. S'il y a plusieurs ouvertures sur un versant, elles seront alignées horizontalement. Les autres lucarnes (tous types dont les chiens assis), qui sont des ouvertures de toiture en excroissance, sont interdites sauf là où ils pré-existent.

Les lucarnes existantes, si elles sont traditionnelles, devront être conservées.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être regroupés. Ils sont autorisés si le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture), la pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.

Les antennes de télévision et paraboles seront placées sur la partie la moins visible depuis l'espace public ou dans les combles. Si un bâtiment comporte plusieurs logements ou activités, les antennes seront collectives.

4.2- FACADES

Les façades seront sobres. Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être.

Les décors peints seront préservés ou restaurés.

Dans le cas de parements en pierres de taille appareillées, les joints seront refaits au mortier (préconisés en chaux naturelle pour éviter les problèmes d'humidité à l'intérieur des bâtiments) en prenant soin de ne pas abîmer l'arrête des pierres.

Dans le cas de pierres de chaînes d'angle et d'encadrement d'ouvertures, l'enduit doit venir mourir sur la pierre (attention : pas de retrait, de détournage de pierre, de surépaisseur de l'enduit).

Les joints traités en creux et les enduits saillants par rapport aux encadrements de portes et fenêtres sont interdits.

4.2.1- Les couleurs

Les couleurs vives, les couleurs lumineuses, le blanc et le blanc cassé sont interdits pour les façades.

Les couleurs vives, les couleurs lumineuses et le blanc cassé sont interdits pour les menuiseries.

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.

4.2.2- Les enduits

L'aspect de surface sera « uniforme » avec un état de surface fin permettant de prolonger l'esthétique traditionnelle et favorisant une meilleure durabilité.

Les enduits de façades projetés gros ou tyroliens jetés à la truelle (empâtements grossiers) ou écrasés qui retiennent les salissures, accrochent les poussières, les graisses et présentent rapidement des surfaces noircies, sont interdits. Les enduits de façades seront réalisés talochés, grattés fins, frottés fins ou lissés.

4.2.3- Les bardages

Les bardages seront couleur bois naturel ou peint.

4.2.4- Ouvertures en façades

La forme des ouvertures existantes et l'alignement des ouvertures doivent être conservés. Si elles ont été transformées elles pourront retrouver leur forme initiale à déterminer selon la composition de la façade. Les arcs, linteaux, jambages en pierre ne doivent pas être supprimés, ni retaillés, ni déplacés.

De nouvelles ouvertures pourront être autorisées en pignon ou en façade arrière, sous réserve qu'elles s'alignent sur les ouvertures existantes et qu'elles suivent une composition régulière et rythmée. Les linteaux seront alignés, les baies seront superposées. Toute nouvelle ouverture sera verticale selon les ouvertures présentes dans les bâtiments d'habitation traditionnels de la commune.

La mise en œuvre d'une menuiserie dans une baie existante (par exemple une fenêtre) doit s'adapter à la forme de la baie (elle doit occuper la totalité du percement ancien) et permettre la lisibilité de sa fonction originelle (par exemple une ancienne porte de grange ou une ancienne vitrine).

4.2.5- Ouvertures des anciennes parties d'habitation

Les menuiseries des fenêtres seront de préférence restaurées plutôt que changées. Elles seront composées soit de deux battants à carreaux (3 à 4 carreaux par battant) ou d'un seul battant avec un seul carreau. Les fenêtres ne seront pas implantées en profondeur, mais à une vingtaine de centimètres environ de nu du mur extérieur.

Les portes seront des modèles de porte classiques, traditionnels, pleins ou vitrés en partie supérieure. Les modèles de porte standard « de style » ou de type « anglo-saxon » sont interdits.

Exemples :



OUI

OUI

NON

NON

Les portes de type traditionnel avec vitrage ou non sont autorisées, les portes à effet de style ou de type anglo-saxon (porte de droite) sont interdites.

4.2.6- Transformation des portes de granges ou d'étables en ouvertures d'habitation

La mise en œuvre d'une menuiserie dans une baie existante (exemple ancienne porte) doit s'adapter à la forme de la baie et permettre la lisibilité de sa fonction originelle (conservation de la porte et menuiserie en fond de tableau).

L'ensemble du dispositif doit être positionné en retrait du nu extérieur du mur (30 cm maximum).

Tout rétrécissement en maçonnerie est interdit.

4.2.7- Les menuiseries

Les fenêtres seront peintes (meilleure durabilité dans le temps et système traditionnel de protection du bois), les autres menuiseries seront couleur bois naturel ou peintes.

4.2.8- Les portes de garage

Dans le cas où la porte de garage serait implantée à l'alignement sur rue, tout devra être mis en œuvre pour minimiser son impact visuel et sa connotation potentiellement péjorative par ses proportions, ses matériaux et son traitement de surface. Ainsi, les portes de garage seront de même aspect et couleur que les autres menuiseries.

4.2.9- Les volets

Les volets seront de préférence battants. Les volets roulants sont interdits. Les brise-soleils extérieurs sont autorisés pour les extensions et annexes.

Les volets battants seront de type Dauphinois ou persiennés (pour prolonger l'architecture traditionnelle). Ils s'inspireront des modèles traditionnels de la commune. Les volets battants à barres et écharpes (en Z) sont interdits.

4.2.10- Les garde-corps

Les garde-corps seront de forme simple et sobre (pas de galbes, de torsades, etc..).

4.2.11- Les enseignes

Dans le cas où la destination (commerce, activité tertiaire, etc.) impose la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra être intégrée à l'autorisation d'urbanisme ou faire l'objet d'une demande particulière, être sobre, de dimension limitée et respecter le contexte urbain et patrimonial, l'architecture et la composition du bâtiment.

4.3- AUTRES ELEMENTS

4.3.1- Les clôtures

Il n'est pas obligatoire de clore.

Lorsqu'elles seront souhaitées, les clôtures ne dépasseront pas 1,50 m de haut. Les murs sont autorisés s'il s'agit de murs toute hauteur, leur hauteur sera de 1m minimum à 1,50 m maximum. Les murettes sont interdites. Le blanc est interdit.

Les haies sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas composées de résineux (comme les thuyas), ou monospécifiques, ou à hautes tiges. Il y a lieu de rechercher de préférence le mélange de plusieurs essences végétales locales, à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui sèchent mais ne tombent pas en hiver). Une liste d'essences végétales locales est précisée dans le lexique.

Les brise-vues (panneaux ou tout élément en matériaux naturels ou de type plastique) sont interdits sur l'espace public.

4.3.2- Les portails

Les portails doivent s'ouvrir soit vers l'intérieur de la propriété, soit en mode coulissant. Les hauteurs des portails, poteaux de portail et des clôtures seront identiques.

4.3.3- Les éléments techniques

L'ensemble des éléments techniques (coffrets gaz/électricité/..., boîtiers techniques, boîtes aux lettres ...) sera encastré dans la mesure du possible.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

RAPPELS :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.
- Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.
- La division d'immeubles en logement qui ne serait pas soumis à une autorisation ne peut s'affranchir de respecter les dispositions prévues au PLU en matière de stationnement comme le prévoit l'article L 421-8 du code de l'urbanisme.
- Chaque place de stationnement doit avoir un accès indépendant.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

- Pour les habitations il doit être aménagé deux aires de stationnement privatives par logement sur la parcelle.
- Si le projet de logement est inférieur à une surface de plancher de 50m², 1 seule aire de stationnement privative est demandée.
- Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes n'entraînant ni un changement de destination, ni une augmentation de la surface de plancher, il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il doit être aménagé une aire de stationnement privative par logement.

Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage collectif ou public.

- d'équipements collectifs et publics à raison d'un emplacement deux-roues pour quatre places voiture.
- d'habitation dans les opérations de logements collectifs à raison d'une surface couverte de 3m² minimum pour le premier logement + 1,5m² par logement supplémentaire.

ARTICLE N 13**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

RECOMMANDATIONS :

Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés. La conception du projet s'attachera à conserver et à mettre en valeur le patrimoine végétal existant et en cas de nécessité d'abattage à reconstituer les plantations ou le boisement avec la qualité paysagère initiale. Une liste d'essences végétales locales est précisée dans le lexique.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager bâti ou paysager remarquable protégé au titre de l'article L 123-1-5 § 7 du Code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique du règlement sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

Les autorisations de construire ou d'aménager peuvent être subordonnées au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, paysage, etc...).

Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.

PLANTATIONS

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sera réalisée avec des essences locales variées à majorité caduques. Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui sèchent mais ne tombent pas en hiver) pourront être utilisées. Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale sera réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques ou marcescentes (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmille etc.).

COMPOSITION ET INTEGRATION PAYSAGERE

Les mouvements de terre devront être souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne pourra être acceptée.

AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les bâtiments d'habitat collectif, Les aires de stationnement seront paysagères, et un plan d'aménagement devra être joint à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc...). Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 3 emplacements. Un périmètre non imperméabilisé de 1 m entourera le tronc de ces arbres. Le pétitionnaire devra indiquer les plantations et les essences existant préalablement sur le terrain.

SECTION III : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

SECTION IV : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE N 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

SECTION V : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE N 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le raccordement aux réseaux de fibre optique si ils existent est obligatoire.

Définition des destinations des constructions

1- Habitation

Cette destination comprend tous les logements.

2- Hébergement hôtelier

Cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergement de type hôtel et résidences de tourisme. Une construction relève de la destination hébergement hôtelier lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs permettant la fourniture de services propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil).

3- Bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou des personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, en référence à l'article R520-1-1 du code de l'urbanisme.

4- Commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

5- Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités, par des travailleurs manuels seuls ou dans un contexte « familial », de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat, vendus ou non sur place. L'artisanat regroupe quatre secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la nomenclature d'activités française du secteur des métiers et de l'artisanat.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

6- Industrie

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

7- Entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

8- Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin.

Cette destination concerne notamment :

- Des équipements d'infrastructure (réseaux et aménagement au sol et en sous-sol)
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaires, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défens et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

9- Exploitation agricole et forestière

L'exploitation agricole et forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures.

Lexique

Le présent lexique a une valeur réglementaire. L'ensemble des définitions participe à l'application du règlement.

Activité agricole professionnelle :

L'exploitation agricole s'entend par des activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (transformation, vente, hébergement à la ferme, gîtes ruraux labellisés,...).

Affouillement :

Creusement du sol (déblais).

Alignement :

L'alignement est la limite séparant le domaine public de la propriété privée. Lorsqu'un terrain jouxte une voie privée, il est fait référence à la limite de fait entre le terrain et la voie privée. En cas d'emplacement réservé, l'alignement est la limite de l'emplacement réservé s'il est prévu pour la création d'un espace public.

Annexe :

Les annexes sont des bâtiments de petite dimension dont le fonctionnement est lié à la construction principale. Ce sont des constructions accessoires au bâtiment principal. L'annexe ne peut être directement reliée au bâtiment principal, auquel cas il ne s'agirait plus d'une annexe mais d'une extension. Les garages, locaux de stockage des ordures ménagères, locaux à vélo, autres locaux techniques, abris de jardin, etc. sont des annexes.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte.

Coefficient d'occupation des sols (COS) :

Le coefficient d'occupation des sols détermine la densité de construction admise sur le tènement foncier considéré et donc le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par l'article et R.332-16. La surface hors œuvre nette des bâtiments existants conservés sur le terrain faisant l'objet de la demande est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve 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 du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Changement de destination :

Lorsqu'il y a passage de l'une des catégories des destinations de constructions à une autre.

Destination :

La destination d'une construction est ce pour quoi elle avait été conçue, réalisée ou transformée.

Egout :

L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture et correspond à un chéneau.

Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général,

Emplacement réservé pour espace vert public,

Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale :

En application de l'article L.123-1-5 § 8° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou

aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public.

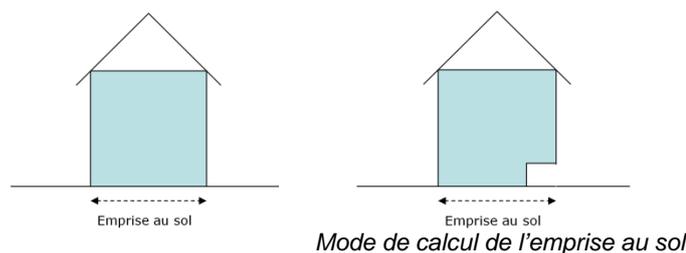
Lorsqu'elles sont inscrites sur le domaine public, la mise en œuvre de ces servitudes nécessite un déclassement préalable.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions est un rapport entre la projection au sol des constructions de tous types et la surface du tènement foncier support. L'emprise au sol du bâtiment correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment. Sont exclus de la projection les débords de toit, les balcons ainsi que le sous-sol de la construction.

L'emprise au sol des constructions s'exprime par un coefficient, le coefficient d'emprise au sol (CES) qui est en pourcentage.

Le C.E.S comprend l'ensemble des constructions édifiées au niveau du sol (construction principale et annexes).



Emprise d'une voie :

L'emprise d'une voie correspond à la largeur cumulée de la chaussée, des accotements et trottoirs, des fossés et talus.

La distance de recul par rapport à la chaussée est calculée à partir de l'axe central de la voie.

Emprise publique :

Les emprises publiques correspondent notamment aux places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes publiques.

Exhaussement :

Surélévation du sol (remblais).

Faîtage :

Le faîtage correspond à la ligne de jonction des pans de toiture.

Gabion :

Cage en treillis métallique remplie de pierres et servant de soutènement.

Haies :

Liste des arbustes et arbrisseaux préconisés pour l'élaboration de haies végétales en limite séparatives et limites sur voiries (source : « Planter des haies champêtres en Isère », CG 38).

Pour des haies taillées :

Arbre à perruques
Aubépine blanche
Bourdaie
Buis
Charme commun
Chèvrefeuille des bois
Cornouiller sanguin
Erable champêtre

Cotinus coggygria
Crataegus oxyacantha
Frangula alnus
Buxus sempervirens
Carpinus betulus
Lonicera periclymenum
Cornus sanguinea
Acer campestre

Fragon petit houx
Genêt à balais
Houx vert
Nerprun alaterne
Nerprun purgatif
Noisetier
Prunellier
Troène

Ruscus aculeatus
Cytisus scoparius
Ilex aquifolium
Rhamnus alaternus
Rhamnus cathartica
Corylus avellana
Prunus spinosa
Ligustrum vulgare

Pour des haies libres :

Amélanchier
Argousier
Camerisier à balais
Cerisier de sainte Lucie
Cornouiller mâle
Epine-vinette
Erable de Montpellier
Fusain d'Europe
Groseillier des Alpes
Néflier
Poirier sauvage
Pommier commun
Sureau noir
Sureau rouge
Viorne lantane
Viorne obier

Amelanchier ovalis
Hippophae rhamnoides
Lonicera xylosteum
Prunus mahaleb
Cornus mas
Berberis vulgaris
Acer monspessulanum
Evonymus europaeus
Ribes alpinum
Mespilus germanica
Pyrus communis
Malus domestica
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). En cas de remblai exigé pour cause de risques naturels, la hauteur maximale est calculée à partir du remblai exigé.



Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Il peut s'agir de limites latérales ou de fond de parcelle.

Lucarne :

Ouvertures de toiture en excroissance. Ce terme général englobe tous les types de lucarnes dont les chiens assis et couchés.

Opération d'aménagement d'ensemble :

Il s'agit d'une opération d'aménagement portant sur la totalité des terrains constituant un groupe homogène (pas de parcelles délaissées), permettant tous les équipements nécessaires à la desserte et porteuse d'une cohérence urbaine interne et en lien avec son environnement.

Pleine terre :

Afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales, assurer l'aspect végétal de la zone, et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la superficie des parcelles sera maintenue en pleine terre.

Sont interdits sur cette emprise :

- toute construction enterrée
- tout matériau imperméable
- les aires de stationnement imperméabilisées

Seront admis sur cette emprise :

- les matériaux perméables
- les plantations
- les aires de jeux pour enfants perméables
- les dessertes piétonnes perméables

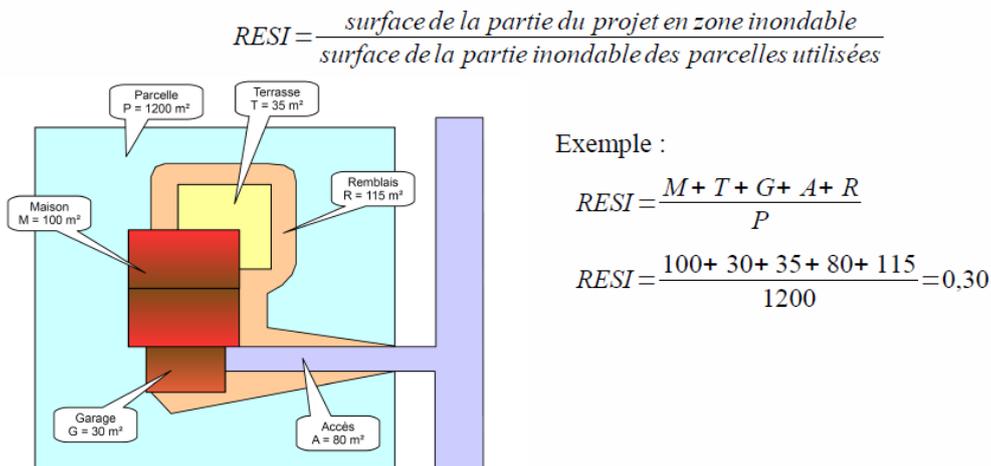
Rapport d'Emprise au Sol Inondable (RESI) :

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

RESI = partie en zone inondable du projet (construction et remblai) / partie en zone inondable des parcelles utilisées.

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

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



Surface de plancher :

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

- 1° des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- 4° des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes
- 5° des surfaces de plancher des combles non aménagés ;
- 6° des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

Terrain :

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel :

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

Toiture végétalisée:

La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé d'un substrat de croissance (matière organique ou volcanique), qui accueille une couche végétale pré-cultivée ou d'un substrat léger, permettant une rétention des eaux pluviales et une isolation thermique.

Zone :

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles.