

Commune de Murinais

5- REGLEMENT



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal d'approbation du PLU.

En date du
Le Maire,

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan	5
Article 2 – Lexique et définitions de base applicables au règlement	5
Article 3 - Adaptations mineures (art L123-1-9 du code de l'urbanisme)	11
Article 4 – Les cas de dérogations au présent règlement (art L123-5 du code de l'urbanisme)	11
Article 5 - Prise en compte des constructions existantes et reconstruction d'un bâtiment après sinistre	11
Article 6 - Dispositions communes à toutes les zones du PLU relatives aux risques naturels	12
Article 7 – Autres dispositions communes aux zones du PLU	15
Article 8 - Dispositions particulières	16
Article 9 - Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement sur l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones	17
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	18
ZONE UA et ses secteurs UAa, UApr, UApe	18
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	33
ZONE UH et ses secteurs UHe (Pré Tournu - Le Colombier)	33
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	43
ZONE AUa	43
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	52
ZONE A et ses sous-secteurs Aa, Apr, Ape, Am, Az	52
TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	68
ZONE N et ses sous-secteurs Npi, Nm, Nz et son STECAL Nc	68
TITRE VI - ARTICLE 11 COMMUN AUX ZONES DU PLU : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A PRESERVER LE PATRIMOINE BATI ET VEGETAL, PROTEGES EN APPLICATION DE L'ART L123-1-5-III/2° DU CODE DE L'URBANISME	85
I- Dispositions générales	85
II – Dispositions applicables aux nouvelles constructions	85
III- Dispositions applicables au patrimoine bâti identifié en application de l'art L123-1-5-III/2°	90

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MURINAIS.

Article 2 – Lexique et définitions de base applicables au règlement

Les définitions suivantes ont pour but de préciser le sens des termes utilisés dans le règlement.

Adossement :

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant. S'il est imposé pour l'implantation d'une construction en limites séparatives, cette obligation n'implique pas nécessairement que les deux constructions soient entièrement adossées (C.E. 24 juill. 2000, Commune de Larmor-Plage). En revanche, une construction implantée à 50 cm de l'immeuble voisin ne peut être réputée adossée à celui-ci (C.E. 20 oct. 1989, M. Baugé).

Alignement :

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera domaine public. Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation par rapport aux voies des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement », soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

Annexes :

Les annexes (garages, remises, abris bois, abris de jardin, dépendance, local technique, silos....) sont des bâtiments de dimension réduite rattachés fonctionnellement à l'habitation principale. L'annexe peut être implantée exceptionnellement sur un terrain différent à moins de 50 m de celui de l'habitation ; dans le cas d'annexes séparées du terrain de l'habitation, le lien fonctionnel avec l'habitation devra être démontré pour que l'annexe soit autorisée.

Destination des locaux :

L'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme distingue 9 catégories de destinations qui peuvent conduire à des règles différenciées dans les PLU, à savoir :

- l'habitation,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- le commerce,
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière
- la fonction d'entrepôt,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il est précisé que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ». Ces destinations sont explicitées ci-dessous de manière à préciser le sens donné à chacune d'elles dans le présent règlement.

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de services. Pour l'habitation affectée à du logement social, voir la définition « logement social ». Les gîtes ou chambres d'hôtes sont considérés comme des habitations.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidence de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil). Il apparaît toutefois en filigrane dans la jurisprudence que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, recherche, développement, en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ».

Mais des établissements comme les agences de voyages, les établissements bancaires ou d'assurance peuvent apparaître à la fois comme des services et des commerces.

C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». Les locaux d'une centrale d'achat se rattachent ainsi à la destination bureau car n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

Commerce :

La destination commerce regroupe les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). L'accueil physique du public doit constituer une fonction prédominante.

Industrie :

La destination « industrie » comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital. Cette activité nécessite la **mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel**. Il est nécessaire d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les **nuisances pour le voisinage** (bruit, mouvements de véhicules,...) pour distinguer une activité industrielle d'une activité artisanale.

Artisanat :

la destination « artisanat » regroupe « l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ».

Pour la distinguer d'une activité industrielle, l'artisanat fait généralement appel à peu de main d'œuvre ou une main d'œuvre familiale, ne fait pas appel à des équipements lourds ou des procédés de façonnage industriel.

Les locaux artisanaux accueillent des activités essentiellement individuelles. Il faut également examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage (bruit, mouvements de véhicules) pour distinguer une activité industrielle d'une activité artisanale.

Entrepôt :

Sont considérés comme « entrepôts » :

- les locaux d'entreposage de marchandise ou de matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux, les locaux de reconditionnement de produits et de matériaux, représentant plus du 1/3 des surfaces dédiées à une activité industrielle, artisanale ou commerciale. Lorsque la surface des locaux est inférieure ou égale à 1/3 des surfaces de l'activité, ils relèvent de la destination principale de l'activité.

Exploitation agricole :

Cette destination comprend les constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles (voir définition ci-dessous).

Sont réputées agricoles (art L311-1 du code rural) toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue

de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Sous la dénomination de « constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole » visée par le présent règlement, sont comprises, les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations, au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, les bâtiments complémentaires et annexes nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage.

Les bâtiments agricoles sont soumis à des règles d'éloignement vis-à-vis des habitations et locaux habituellement occupés par des tiers. Afin de préserver l'activité agricole, le principe de réciprocité impose ces mêmes règles de distance pour toute nouvelle construction ou changement de destination à usage non agricole, vis-à-vis des bâtiments agricoles en place. La loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 a étendu l'application de ce principe aux changements de destination des constructions pour un usage non agricole.

Le principe de réciprocité est appliqué au projet selon les règles de distances de recul vues ci-dessus, soit : - 50 m au moins d'un bâtiment d'élevage soumis au RSD (100 m s'il s'agit d'un élevage porcin)

- 100 m au moins d'un bâtiment d'élevage et de ses annexes soumis à la réglementation des installations classées, déclarées ou autorisées.

Rappel de l'article L. 111-3 du Code Rural : principe de réciprocité d'implantation des bâtiments

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

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

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

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

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

Exploitation forestière (bâtiments d') :

Cette destination comprend les constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations forestières.

Dans le présent règlement, il est proposé de retenir pour les occupations et utilisations du sol entrant dans cette destination, le lien de nécessité avec l'exploitation forestière (ou avec la mise en valeur de la forêt en tant que ressource naturelle).

Les entreprises procédant à la transformation et à la commercialisation du bois abattu (scieries, marchands, négociants de bois...) ne contribuent pas à l'exploitation forestière proprement dite mais sont des activités de transformation et de commerce qui doivent s'implanter dans des zones artisanales et commerciales réservées à cet effet. Elles ne seront pas retenues dans cette destination de « l'exploitation forestière ».

A l'inverse entre dans cette destination, un hangar de stockage du bois qui serait justifié par une véritable activité sylvicole et la nécessité de disposer d'un hangar pour l'activité.

Local accessoire :

Cette notion est importante pour apprécier s'il y a ou non changement de destination d'un local.

Les locaux accessoires sont des locaux qui peuvent être situés dans la construction principale (combles, garages, pièces de faible dimension) contigus ou à proximité du bâtiment principal mais qui, dans les faits, n'ont pas la même destination que le bâtiment principal (lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, atelier d'un artisan situé sous son habitation, grange d'un ancien corps de ferme...).

Le règlement du PLU fixe que le local accessoire aura la même destination que le bâtiment principal si sa surface de plancher est inférieure à 50% de la surface de plancher totale des bâtiments.

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

Toutes constructions et installations destinées à la satisfaction d'un besoin collectif ou à recevoir du public.

Chaussée :

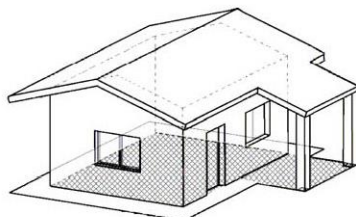
La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales (caniveaux).

Coefficient d'emprise au sol (CES) :

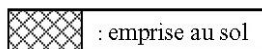
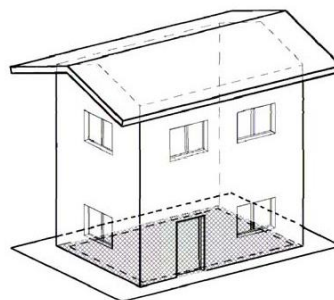
Il exprime le rapport entre l'emprise au sol * telle que présentée ci-dessous et la surface de la parcelle. Il est exprimé en pourcentage.

* L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien (voir croquis 1). L'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris) (voir croquis 2).

Croquis 1



Croquis 2



Croquis extraits de la circulaire du 3/02/2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions – Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement.

Les sous-sols sont exclus de l'emprise au sol. Une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant d'un bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. Une aire de stationnement extérieure non couverte, ou une terrasse de plain-pied, ne constituent pas d'emprise au sol.

Défrichement :

Le propriétaire qui effectue une « opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » réalise un défrichement.

Dans les massifs de plus de quatre hectares (même répartis entre plusieurs propriétaires), cette opération est soumise à autorisation. Dans les espaces boisés classés dans un plan local d'urbanisme, le défrichement est interdit. Pour les forêts alluviales, le seuil de surface de massif forestier nécessitant une demande d'autorisation de défrichement est abaissée à 0,5 hectare (Arrêté Préfectoral 2004-06286 instituant un seuil de surface pour les demandes d'autorisation de défricher pour les bois des particuliers).

Emprise de la voie :

L'emprise d'une voie est la surface de terrain que la Collectivité Publique possède ou s'engage à acquérir dans les conditions légales et dans les délais réglementaires (par cession gratuite, achat à l'amiable ou expropriation) pour y asseoir une voie quelle que soit sa nature (voie carrossable, cyclable ou piétonnière). Cette emprise comprend la chaussée elle-même, ses trottoirs éventuels, les aménagements cyclables et paysagers et les talus nécessaires.

Emprise publique :

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie. Constituent une emprise publique, les cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, voies ferrées...

Ensemble immobilier :

Un ensemble immobilier regroupe plusieurs bâtiments unis entre eux par des installations ou ouvrages collectifs assurant leur cohésion tels que : allées, aires de jeux, de sport, de stationnement. Ne répond pas à cette définition un ensemble composé de plusieurs bâtiments dont les copropriétés sont distinctes et qui ne sont reliés entre eux par aucune partie commune (Cass. 3^e civ., 15 juin 1988 : Loyers et copr., oct. 1988, p. 394).

On distingue :

- les ensembles immobiliers classiques composés d'immeubles distincts ayant chacun leurs fondations particulières ;
- les ensembles immobiliers complexes composés d'une masse de bâtiments groupés ou même apparemment distincts mais construits sur une seule dalle porteuse et disposant généralement d'un sous-sol commun.

Un ensemble immobilier peut regrouper non seulement des immeubles collectifs, mais aussi des maisons individuelles.

Etablissement recevant du public (E.R.P) :

Le terme établissement recevant du public (ERP) défini à l'article R123-2 du code de la construction et de l'habitation, désigne en droit français les lieux publics ou privés accueillant des clients ou des utilisateurs autres que les employés (salariés ou fonctionnaires), qui sont eux, protégés par des règles relatives à la santé et sécurité au travail. Cela regroupe un grand nombre d'établissements comme les cinémas, théâtres, magasins (de l'échoppe à la grande surface), bibliothèque, écoles, universités, hôtels, restaurants, hôpitaux... que ce soient des structures fixes ou provisoires (chapiteau, structures gonflables). Ils sont classés par catégories de 1 à 5 en fonction du seuil des personnes accueillies dans l'établissement :

1^{ère} catégorie : au-dessus de 1500 personnes

2^{ème} catégorie : de 701 à 1500 personnes

3^{ème} catégorie : de 301 à 700 personnes

4^{ème} catégorie : 300 personnes et au-dessous, à l'exception des établissements compris dans la 5^{ème} catégorie

5^{ème} catégorie : établissements accueillant un nombre de personnes inférieur au seuil dépendant du type d'établissement.

Habitation individuelle jumelée :

Constructions à usage d'habitation accolées par tout ou partie de leurs murs réalisés sur une limite séparative.

Habitations individuelles groupées :

Logements accolés par tout ou partie de leurs murs pour former sur un même terrain :

- soit une bande rectiligne ou une rangée décalée,
- soit une nappe lorsque l'éclairage et la ventilation des pièces s'effectuent majoritairement par des cours ou des jardins intérieurs, patios ou atriiums.

La réalisation des habitations groupées doit faire clairement apparaître l'unité de la conception architecturale, notamment par l'utilisation des matériaux (murs et toitures) sans exclure pour autant des variations de volumes, percements, couleurs, etc.

Habitat intermédiaire :

Par habitat intermédiaire, on entend un type d'habitat qui associe les qualités du logement individuel (du point de vue de l'usage et de la symbolique) à la rationalité foncière, économique et au potentiel de sociabilité du logement collectif. Ses principales caractéristiques sont :

- une mitoyenneté horizontale et/ou verticale ;
- une partie du logement dédié à un espace privé extérieur, si possible sans vis-à-vis gênant et dans le prolongement direct du séjour (terrasse ou jardin de taille comparable à la surface d'une pièce confortable) ;
- des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse.

En termes de formes urbaines, l'habitat intermédiaire se traduit par des :

- opérations « linéaires » ou « en bandes » sans superposition ;
- opérations « linéaires » ou « en bandes » avec superpositions ;
- opérations « discontinues » par plots (esprit d'une grande maison individuelle) ;
- opérations « discontinues » par grandes unités (esprit d'une résidence).

Limite séparative :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles regroupent :

- les limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique ;
- les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique.

Limite de hauteur :

La hauteur en un point d'une construction est la différence d'altitude entre ce point et un plan horizontal de référence.

Logement locatif social :

Les logements du parc locatif social (au sens du ministère en charge du logement) sont :

- les logements appartenant à des organismes de HLM (Habitation à loyer modéré), qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer ;
- les logements des autres bailleurs de logements sociaux non HLM (sociétés immobilières d'économie mixte, État, collectivités locales et établissements publics) et non soumis à la loi de 1948.

Logement en accession sociale (financé par un P.A.S. : prêt à l'accession sociale) :

Il s'agit de logements financés par un crédit immobilier destiné à des personnes dont les ressources sont plafonnées. Ce prêt est attribué selon le revenu, la surface du bien immobilier. Ce crédit garanti par l'Etat peut être consenti à titre de prêt principal pour acquérir un logement neuf ou ancien ou en vue d'effectuer des travaux dans son habitation.

Marge de recul :

La marge de recul est un espace situé derrière l'alignement (donc sur fond privé) où l'édification des constructions est interdite, ou soumise à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisances, d'architecture ou d'urbanisme. L'ensemble formé par l'emprise et les marges de recul constitue la trouée.

Plate-forme :

La plate-forme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

Saillie :

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe (voir définition ci-dessus).

Surface de plancher (art L112-1 du Code de l'Urbanisme) :

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Voie privée :

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, ...).

Article 3 - Adaptations mineures (art L123-1-9 du code de l'urbanisme)

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

Article 4 – Les cas de dérogations au présent règlement (art L123-5 du code de l'urbanisme)

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article 5 - Prise en compte des constructions existantes et reconstruction d'un bâtiment après sinistre

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (art L111-3 du code de l'urbanisme).

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article 6 - Dispositions communes à toutes les zones du PLU relatives aux risques naturels

En application de l'article Article R 111-2 du code de l'urbanisme :

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

1- Définitions

« FAÇADES EXPOSEES »

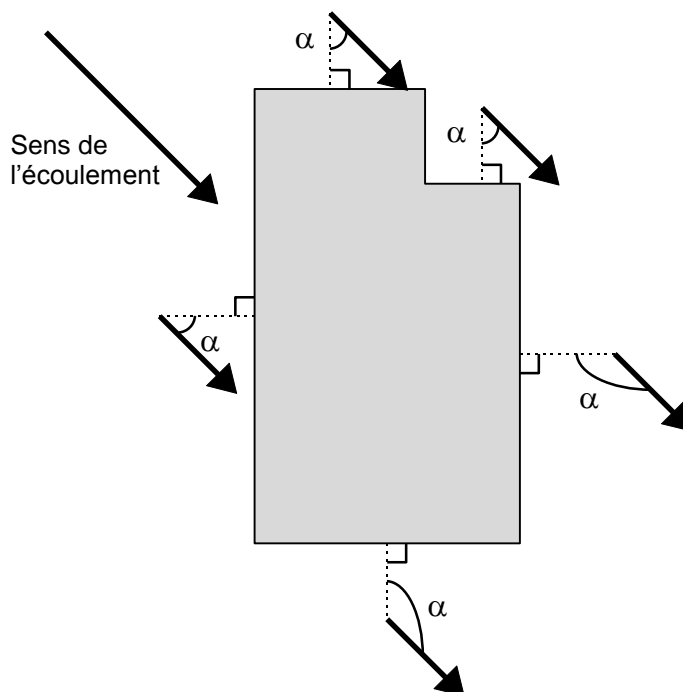
Le règlement utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements liquides avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

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

C'est pourquoi, sont considérés comme :

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

Le mode de mesure de l'angle α est schématisé ci-après.

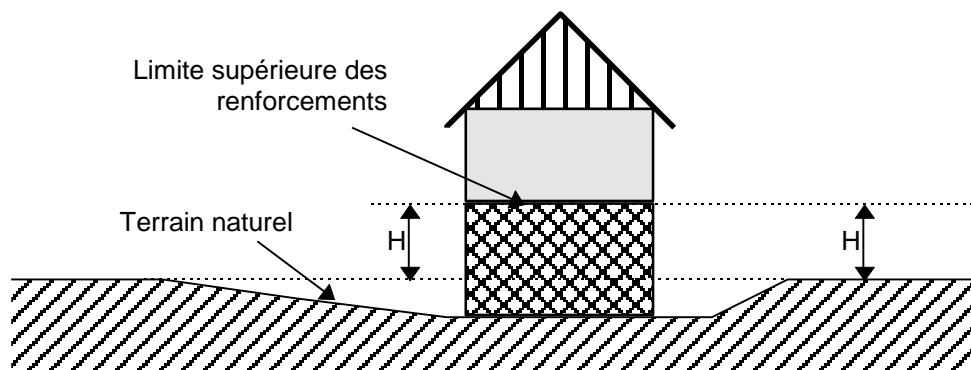


Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

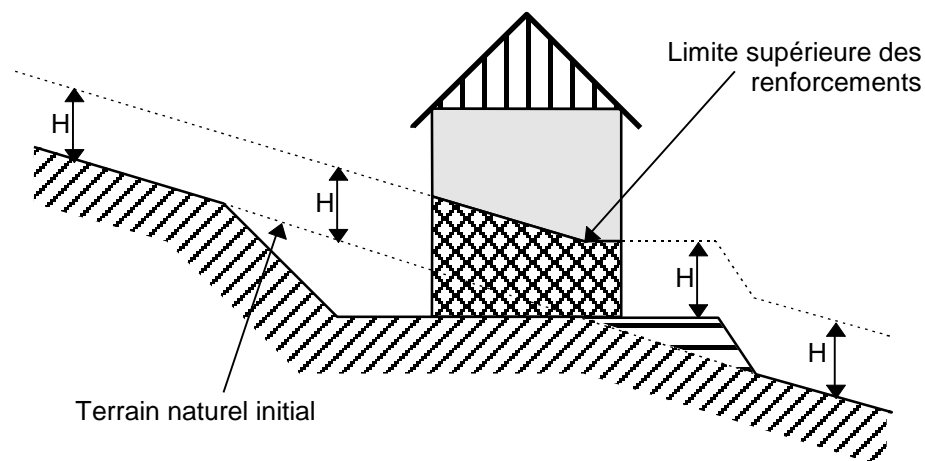
DEFINITION DE LA HAUTEUR PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL

Elle est utilisée pour les écoulements des fluides ou pour les chutes de blocs.

- Les irrégularités locales de la topographie ne sont pas forcément prises en compte si elles sont de surface faible par rapport à la surface totale de la zone considérée. Aussi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



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



DEFINITION DU RESI (RAPPORT D'EMPRISE AU SOL EN ZONE INONDABLE)

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

$$\text{RESI} = \frac{\text{surface de la partie du projet en zone inondable}}{\text{surface de la partie inondable des parties utilisées}}$$

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

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

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

« PROJETS NOUVEAUX »

Est considéré comme « projet nouveau » :

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

« MAINTIEN DU BATI A L'EXISTANT »

Cette prescription signifie qu'il n'y a pas changement de destination de ce bâti, à l'exception des changements qui entraîneraient une diminution de la vulnérabilité, et sans réalisation d'aménagements susceptibles d'augmenter celle-ci. Peut cependant être autorisé tout projet d'aménagement ou d'extension limitée (inférieure à 20m²) du bâti existant, en particulier s'il a pour effet de réduire sa vulnérabilité grâce à la mise en œuvre de prescriptions spéciales propres à renforcer la sécurité du bâti et de ses occupants (voir exceptions aux interdictions générales suivantes).

2- Etablissements recevant du public (ERP) et établissements sensibles

PROJETS NOUVEAUX

La réalisation d'ERP est interdite en zones d'aléas fort et moyen et déconseillée en zone d'aléas faibles. Les ERP sensibles (J, L, O, R, U) et les installations nécessaires à la gestion de crise (mairie, pompiers, gendarmerie, services techniques municipaux, etc.) sont interdits dans toutes les zones affectées par un aléa quelconque.

TYPE D'ÉTABLISSEMENT : établissements installés dans un bâtiment	
TYPE	NATURE DE L'EXPLOITATION
J	Structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées
L	Salles à usage d'audition, conférences, réunions, spectacles à usage multiples
M	Magasins, centres commerciaux
N	Restaurants et débits de boissons
O	Hôtels et pensions de famille
P	Salles de danse et de jeux
R	Établissement d'enseignement, colonies de vacances
S	Bibliothèques, centres de documentation et de consultation d'archives
T	Salles d'exposition (à vocation commerciale)
U	Établissements sanitaires
V	Établissements de culte

W	Administrations, banques, bureaux
X	Établissements sportifs couverts
Y	musées

EXISTANT

La réalisation d'une étude de vulnérabilité et d'une étude de danger, et la mise en œuvre des mesures prescrites, est recommandée pour tous les ERP* sensibles (J, L, O, R, U) et les installations nécessaires à la gestion de crise (mairie, pompiers, gendarmerie, services techniques municipaux, etc.) concernés par un aléa quelconque.

3- Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes

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

- pour les canaux et chantournes : à 10 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges
- pour les fossés : à 5 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges;

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise. La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum.

Article 7 – Autres dispositions communes aux zones du PLU

Les articles ci-dessous étant applicables à chacune des zones (sauf exceptions mentionnées), et afin d'éviter leur répétition, ils ont été regroupés dans les présentes dispositions générales du règlement.

1 – Citernes à gaz, citernes de récupération des eaux de pluie - dépôts de matériaux de toute nature

Ils devront être enterrés ou dissimulés aux vues des tiers, par des aménagements adéquats.

2 - Réglementation des accès et reculs

Les accès nouveaux sur les routes départementales sont réglementés en application des articles R.111.2 du code de l'urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

3 – Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire même si l'acceptation de la clôture est la règle (art 647 du code civil). L'édification de clôture est réglementée par les articles L 421-4 et R 421-12 du code de l'urbanisme. En application de l'article R 421-12§d, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située dans une commune ou partie de commune pour laquelle le conseil

municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

En application de l'article R421-2§g du Code de l'urbanisme, sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;

L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu le long de toutes les voies de circulation, lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

4 - Stationnement des caravanes

Doit être précédée d'une déclaration préalable :

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

5 – Lotissements (art L 442-1 à L442-14 du Code de l'Urbanisme)

Art L442-9 : « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4 ».

Art L 442.11 : « Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu ».

Art L 442-14 : « Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

Article 8 - Dispositions particulières

Les constructions à usage public ou parapublic pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement, compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

Article 9 - Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement sur l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA et ses secteurs UAa, UApr, UApe

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone UA correspond aux parties agglomérées du village de Murinais, à l'intérieur desquelles la capacité des équipements permet d'aménager les constructions existantes et d'accueillir des constructions nouvelles respectant une densité et une organisation des formes bâties proches des constructions traditionnelles. Il s'agit d'une zone urbaine mixte réservée tant aux habitations qu'à des activités non nuisantes.

Le plan distingue :

- **Un secteur UAa** délimité aux bâtiments de l'ancien Couvent Notre Dame de la Croix.
- **Un secteur UApr**, comprenant les terrains inclus dans le périmètre de protection rapprochée des sources du Vivier.
- **Un secteur UApe**, comprenant les terrains inclus dans le périmètre de protection éloignée des sources du Vivier.
- **Des éléments de patrimoine bâti à protéger (bâtiments, murs anciens)**, identifiés en application des articles L 123-1-5-III/2° et R123-11-h du Code de l'Urbanisme, faisant l'objet de prescriptions de nature à assurer leur protection.
- **Des éléments de patrimoine végétal à protéger (alignement remarquable d'arbres, arbres isolés, jardins, parcs arborés)**, identifiés en application des articles L 123-1-5-III/2° et R123-11-h du Code de l'Urbanisme, faisant l'objet de prescriptions de nature à assurer leur protection.
- **Deux orientations d'aménagement et de programmation** (n°2 et 3 – cf. le dossier n°3 du PLU) en application du L123-1-4 et R123-3-1 du code de l'urbanisme, sur le Couvent et sur un tènement en entrée sud du village.
- **Une zone d'implantation des constructions** en application de l'art R 123-11 du code de l'urbanisme.
- **Les secteurs de risques naturels** dans lesquels les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, à savoir :
 - **Des secteurs « Bg »** de risques faibles de glissement de terrains
 - **Des secteurs « Bi'1 »** de risques faibles d'inondations en pied de versant et inondations de plaine des petits cours d'eau
 - **Des secteurs « Bi'2 »** de risques moyens d'inondations en pied de versant et inondations de plaine des petits cours d'eau
 - **Des secteurs « RG »** de risques moyens ou forts de glissement de terrain
 - **Des secteurs « RV »** de risques moyens ou forts de ruissellement sur versant

SOMMAIRE

- Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif
- Article UA 5 - Surface minimale de terrains en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
- Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article UA 9 - Emprise au sol des constructions
- Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions de nature à préserver les éléments de paysage, quartiers, immeubles, sites et secteurs protégés en application du « h » de l'art I123-11
- Article UA 12 - Stationnement
- Article UA 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
- Article UA 14 - Performances énergétiques et environnementales
- Article UA 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A- Sont interdits dans la zone UA et les secteurs UAa, UApr, UApe :

1. Les constructions et installations à usage d'activités industrielles ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
3. Les constructions et installations à usage d'activités artisanales à l'exception de celles autorisées à l'article UA 2 ;
4. Les commerces autres que ceux autorisés à l'article UA 2 ci-dessous ;
5. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
6. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts autres que celles autorisées à l'article UA 2 ;
7. Les abris de jardins ou les garages isolés ne constituant pas une annexe ¹ à une habitation existante dans la zone ;
8. Les terrains de camping – caravanage ;
9. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
10. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;
11. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UA 2 ;
12. Toutes constructions dans les secteurs de jardins et de parcs en zone UAa du Couvent Notre Dame de la Croix.

B- Dans le secteur UAa, en plus des interdictions visées au point A ci-dessus, sont interdites:

1. Toutes les installations classées pour la protection de l'environnement ;
2. Toutes activités artisanales source de nuisances (esthétiques, olfactives, sonores, rejets et risques divers ...), ou polluantes incompatibles avec l'habitat ;
3. Les constructions à usage d'entrepôts ² ;
4. Tout stockage de matériaux et de produits divers, à l'extérieur des bâtiments.
5. Les constructions dans les espaces de jardins et de parcs identifiés en application de l'art L 123-1-5-III/2° du code de l'urbanisme ;
6. Les constructions nouvelles ne respectant pas le sens des faitages et l'alignement à respecter, portés sur le document graphique du règlement.

C- Dans le secteur UApr, en plus des interdictions visées au point A ci-dessus, sont interdites:

1. Les constructions de toute nature ;
2. Les dépôts de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
3. L'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides et autres produits chimiques ;
4. L'exploitation des matériaux du sol et du sous-sol ;
5. Le creusement et le remblaiement de grandes excavations.
6. L'épandage souterrain ou superficiel d'eaux usées d'origine ménagère ou industrielle

¹ Voir définition de l'annexe dans le titre 1 du présent règlement

² Voir définition de l'annexe dans le titre 1 du présent règlement

7. L'exploitation des eaux souterraines.

D. Interdictions liées aux risques naturels (voir le document graphique n° 1 du PLU) :

- Dans les secteurs indicés « Bi'1 », sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements de sols sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- En dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², l'utilisation des parties de constructions situées sous la hauteur de référence +0.50m par rapport au terrain naturel.
- Le changement de destination des locaux existants situés sous la hauteur de référence (+0.50 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des personnes ou des biens ;
- Les aires de stationnement dans la bande de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

- Dans les secteurs indicés « Bi'2 », sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements de sols sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- En dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², l'utilisation des parties de constructions situées sous la hauteur de référence + 1.00 m par rapport au terrain naturel.
- Le changement de destination des locaux existants sous la hauteur de référence (+1.00 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des personnes ou des biens ;
- Les aires de stationnement
- Le camping-caravaning.

- Dans les secteurs indicés « RG - RV », sont interdits :

- Toutes constructions, toutes occupations et utilisations du sol, sauf les exceptions mentionnées à l'art UA 2 ci-dessous.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

A- Dans la zone UA :

1. Les constructions ou installations soumises au régime des installations classées soumises à déclaration, ainsi que les constructions et installations à usage d'activités artisanales, sont autorisées si :

- elles sont compatibles avec le voisinage habité,
- ne créent pas de risques de nuisances (esthétiques, olfactives, sonore, rejets et risques divers ...),
- n'entraînent pas 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.

2. Les entrepôts ¹ liés à une activité d'entreposage existante dans la zone ;

¹ Voir définition de l'entrepôt à l'article 2 du Titre 1 du règlement

B. Dans la zone UA, les secteurs UAa et UApe :

1. Les commerces de détail et de proximité nécessaires aux besoins quotidiens des habitants, sont autorisés dans la limite de 300 m² de surface de vente par établissement commercial ;
2. Les commerces nécessaires au bon fonctionnement des activités touristiques de la commune sont autorisés sans limitation de surface ;
3. Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont liés aux constructions, installations ou aux travaux publics autorisés dans la zone ;

C. Dans le secteur UAa du Couvent Notre Dame de la Croix :

1. Les occupations et utilisations du sol autorisées ne devront pas dénaturer le site de l'ancien couvent et s'inscrire dans le respect de la composition architecturale d'ensemble des bâtiments ;
2. En cas de nouvelles constructions, les sens de faîtage ainsi que l'alignement figurant sur le document graphique du règlement, devront être respectés.

D. En secteurs UApe :

1. Les règlements sanitaires en vigueur devront être strictement appliqués.

E. En zone UA, secteurs UAa, UApe :

Les éléments de patrimoine bâti, végétal, identifiés en application de l'article L 123-1-5-III/2° et de l'article R 123-11-h du Code de l'Urbanisme devront être préservés pour des raisons historiques ou écologiques :

Pour rappel, doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L 123-1-5-III/2°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (art R421-23h).

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées en application des articles L 123-1-5-III/2° et R421-28e du code de l'urbanisme. Le permis de démolir pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des éléments identifiés.

- Les murs identifiés sur le document graphique, devront être préservés ou restaurés dans leurs caractéristiques originelles. Le mur en partie sud-ouest de la propriété de l'ancien couvent pourra être détruit ou partiellement détruit si besoin, après motivation de la nécessité de le détruire.
- Les arbres, les alignements remarquables identifiés, doivent être préservés ainsi que leur niveau de sol et leurs abords. Seulement en cas de problème sanitaire avéré des arbres, ces derniers pourront être abattus après déclaration préalable ; ils devront être remplacés en lieu et place par des arbres de même essence.
- Les jardins et parcs arborés seront préservés et demeureront non construits.
- Les anciens bâtiments du Couvent identifiés en éléments du patrimoine bâti pourront être aménagés à condition de respecter les volumes existants, les caractéristiques architecturales originelles des bâtiments.

E. Zone d'implantation des constructions :

Les constructions autorisées devront être obligatoirement localisées à l'intérieur de la zone d'implantation des constructions, figurant sur le document graphique du règlement.

F. Conditions particulières applicables dans les secteurs affectés par des risques naturels (voir le document graphique n° 1 du PLU) :

- En raison d'un risque faible de ruissellement sur versant affectant l'intégralité du territoire, les constructions qui ne sont pas interdites à l'article UA 1 ci-dessus, sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.
- **Dans les secteurs indicés « Bi'1 »**, sont admis sous réserve du respect des prescriptions ci-après :
 - Pour les projets nouveaux : les aménagements et exploitations temporaires sous la hauteur de référence (+0.50 m), à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.
 - Les hangars ouverts sans remblaiement
 - Les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m², avec surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence (+0.50 m) :
 - Pour les projets autres que les hangars agricoles ouverts et que les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², le premier niveau utilisable des constructions sera surélevé de +0.50 m par rapport au terrain naturel. Ils feront l'objet sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (batardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en œuvre, un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au-dessus du niveau de référence.
 - Le RESI, tel que défini à l'article 5 du Titre 1, applicable en zone bleue du règlement graphique n°1, devra être :
 - inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes ;
 - inférieur à 0,50 pour les permis groupés (R 421-7-1), les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments), les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments), les bâtiments d'activités artisanales, ou commerciales ; pour les zones d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments). Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
 - La marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir le point 5 de l'article 5 du Titre I du règlement.
 - Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence (+0.50m) ;
 - les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement ;
- **Dans les secteurs indicés « Bi'2 »** :
Les prescriptions applicables au secteur Bi'1 le sont au secteur « Bi'2 » ; la cote de référence est de +1.00 m au-dessus du terrain naturel en secteur « Bi'2 ».
- **Dans les secteurs indicés « Bg »**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UA1 ci-dessus, sont admises sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux. Les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
- **Dans les secteurs tramés, indicés « RG - RV »**, où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certaines des types de projets

particuliers suivants sont autorisés lorsque les prescriptions relatives à la zone concernée le précisent :

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

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

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

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

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

- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m², ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain si celle-ci est interdite à la construction
- les constructions et installations nécessaires à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité;

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

- les constructions, 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), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

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

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme ⁽¹⁾ restent applicables.

2. Accès :

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité, de défense contre l'incendie et 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 pourront être interdits.

⁽¹⁾ Article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

3. Voirie :

Les voies 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.

4. Dispositions particulières :

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1- Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

2- Assainissement des eaux usées :

2.1. Eaux usées domestiques :

2.1.1. La zone AU et ses secteurs UAa, UApr et UApe correspond à une zone d'assainissement collectif (voir le règlement graphique n° 4 du PLU) : le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En secteur UApr, les constructions seront raccordés au réseau d'assainissement par canalisations à joints étanches et munies éventuellement d'un réservoir à F.O.D conforme à la réglementation en vigueur.

2.2. Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Pour mémoire, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : gestionnaires du réseau et l'intéressé (industriel ou autre).

3- Eaux pluviales (eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeubles, eaux d'arrosage) :

3.1/ Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'utilisation et d'occupation du sol, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3.2/ La gestion des eaux de pluie prendra en compte les prescriptions du zonage pluvial (cf le règlement graphique n° 5 du PLU).

3.3/ Application des règles définies ci-après :

Elles s'appliquent à :

- toutes opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m² (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale de l'opération qui est comptabilisée ;
- tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris ;
- tous les cas de reconversion/réhabilitation dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m² : le rejet doit se baser sur l'état initial naturel du site. La surface imperméabilisée considérée est également celle de l'opération globale ;
- tous les parkings imperméabilisés de plus de 10 emplacements.

a/ Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain sous réserve de tests de perméabilité favorables et d'être situé hors d'un périmètre de protection rapprochée de captage et/ou d'un secteur de risques naturels indicé « Bg », dans lesquels le rejet des eaux pluviales, et de drainage dans le sol, est interdit.

b/ En cas de tests de perméabilité non favorables ou d'interdiction d'infiltrer les eaux pluviales (cas des périmètres de protection rapprochée de captage et des secteurs de risques naturels indicés « Bg »), les eaux de pluie pourront être rejetées dans le réseau de collecte de la commune après autorisation de celle-ci ou, en l'absence d'un réseau de collecte pluvial, être évacuées vers le milieu naturel (fossé, talweg planté d'arbustes, ou un cours d'eau).

Le rejet au réseau pluvial communal ou au milieu naturel respectera un débit de fuite de 3 litres / s.

La mise en œuvre de ce débit de fuite nécessite la mise en œuvre d'un dispositif de stockage (cuve de rétention...) ou de tamponnage des eaux pluviales dimensionné comme suit :

- 55 l/m² imperméabilisé en zone verte du zonage pluvial
- 60 l/m² imperméabilisé en zone violette du zonage pluvial
- 20 l/m² imperméabilisé en zone blanche du zonage pluvial

c/ La mise en œuvre d'un pré traitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

d/ Contrôle de conception : la conformité des projets sera contrôlée par la commune. Le pétitionnaire doit produire un dossier comportant le calcul des surfaces imperméabilisées, les résultats des essais d'infiltration, un plan de localisation des dispositifs mis en œuvre détaillés dans leurs caractéristiques. Il remettra également les caractéristiques et un plan des ouvrages de traitement des eaux de ruissellement susceptibles d'être pollués.

3.4/ Une cuve de rétention ou un dispositif de stockage n'est pas incompatible avec une réutilisation des eaux pluviales. Un volume de la cuve peut être réservé ; l'eau pluviale ne s'écoule au débit fixé qu'à partir du moment où le volume d'eau de la cuve est supérieur au volume de réutilisation choisi.

3.5/ Des actions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation à l'échelle du particulier (ex : faire une voie d'accès en concassé plutôt qu'en enrobé, favoriser les espaces verts et les matériaux drainants dans l'aménagement des extérieurs,...).

4- Autres réseaux

Les branchements des réseaux téléphoniques et électriques seront exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Les coffrets d'électricité et de gaz, seront encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet.

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

Application de la règle :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies et les emprises publiques ouvertes à la circulation.

Dispositions générales :

1.1. Pour les terrains desservis par la route de Chevrières à Murinais et le chemin de l'église de Murinais à Giradière :

a/ Pour les terrains au sud de ces voies, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement ou en recul de 5 m maximum de l'alignement, afin de prolonger les fronts bâtis du cœur de village et bénéficier des apports solaires. L'extension des constructions existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée

b/ Pour les terrains situés au nord de ces voies, les constructions s'implanteront avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement de la voie. Un mur de clôture de 1.20 m de haut maximum assurera la continuité bâtie sur la rue.

1.2. Le Long de la RD 71c, la construction devra respecter un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement de la voie. Un mur de clôture de 1.20 m de haut maximum assurera la continuité bâtie sur la rue.

1.3. Lorsqu'une zone d'implantation des constructions est dessinée sur le document graphique du PLU (en entrée sud du village), les constructions devront s'implanter à l'intérieur de la zone dessinée en respectant un retrait de 2 m minimum de la RD 71c.

Dispositions particulières :

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

Des implantations différentes de celles prévues dans les dispositions générales peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.
- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent jouxter une des limites séparatives ou être implantées à distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec une distance minimum de 3 m des limites séparatives.

2. Les piscines doivent s'implanter à au moins 3 m des limites séparatives.

3. Dispositions particulières :

- Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Des implantations différentes de celles prévues dans les règles générales peuvent être autorisées ou imposées :
 - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.
 - Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

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

Sans objet.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Définitions :

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

Au-dessus de la hauteur maximale indiquée ci-après, seuls les ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie, peuvent être réalisés.

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (voir schémas de mesure de la hauteur dans les terrains en pente).

2- Hauteur maximale autorisée :

Elle n'excèdera pas 12 m hors tout.

3- Hauteur maximale des constructions implantées sur limites de propriété :

- Dans le cas d'une construction qui s'implante en limite sans s'adosser à une construction existante sur la propriété voisine, la hauteur maximale de la construction est fixée à 3.50 m à l'aplomb de la limite.
- En cas d'adossement à une construction voisine établie en limite, la hauteur de la construction est limitée à celle de la construction voisine, sans excéder la hauteur maximale visée au point 2 ci-dessus.
- En cas de construction jumelée simultanée de part et d'autre de la limite, la hauteur maximale de la construction en limite est celle visée au point 2 ci-dessus.

4- Dispositions particulières :

Les constructions existantes échapperont aux règles de hauteur ci-dessus dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas leur volume initial.

5. Illustrations de la mesure de la hauteur maximale de la construction par rapport au Terrain Naturel (TN) sur terrains en pente ou en déclivité :

Schéma 1 : Terrain en surélévation par rapport à la voie d'accès de desserte de la construction

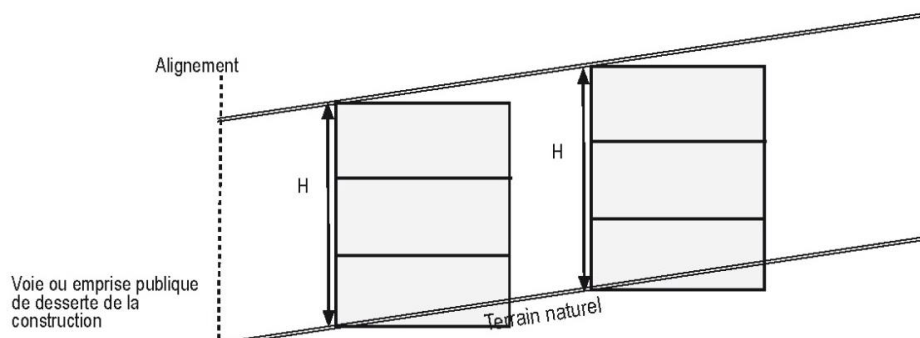
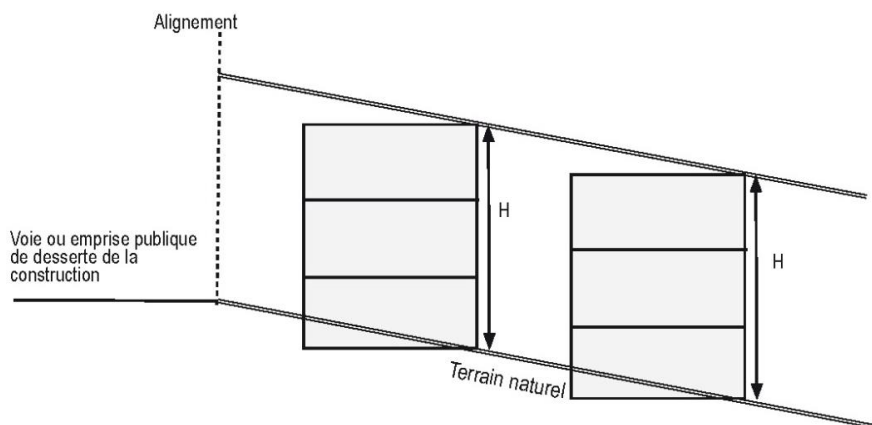


Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction



ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A PRESERVER LES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, IMMEUBLES, SITES ET SECTEURS IDENTIFIES EN APPLICATION DU DE L'ART L123-1-5-III/2° DU CODE DE L'URBANISME

Se reporter au Titre VI commun à toutes les zones (Article 11).

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues (vélos et deux roues motorisées) correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette.

2. La division d'immeubles en logements qui ne serait pas soumise à une autorisation ne peut s'affranchir de respecter les dispositions prévues ci-dessous en matière de stationnement comme le prévoit l'article L 421-8 du code de l'urbanisme.

3. En cas de changement de destination ou d'extension, les règles ci-dessous s'appliquent à la surface de plancher finale de la construction (surface initiale + la surface créée par le projet).

4. Normes de stationnement :

4-1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée, avec un minimum d'une place par logement ;

4-2. Pour les logements locatifs créé financé à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat, quelle que soit la surface de plancher : 1 place de stationnement (article L 123-1-3 du Code de l'urbanisme ⁽¹⁾) par logement.

4-3. Pour tout établissement privé ou public :

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

Le nombre minimal de places de stationnement est de :

- Restaurant : 1 place par tranche de 10 m² de salle de restauration.
- Hôtel, gîte, chambre d'hôtes : 0.5 place par chambre.
- Activité artisanale : 1 emplacement pour 50 m² de surface d'activités.
- Commerces : 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente
- Services, bureaux : 1 place pour 25 m² de surface de plancher
- Equipements publics : pas de ratio fixé ; le nombre de places à aménager est déterminé en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

4-4. Stationnement des deux-roues (vélos et deux roues motorisées) :

⁽¹⁾ *Article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme : Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.*

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour les établissements recevant du public : prévoir des petites unités de stationnement des cycles à proximité des accès en proportion du public accueilli, avec un minimum de 4 places de stationnement « vélos » et de 2 places « deux roues motorisées » par site.

Pour les locaux d'activités, il sera prévu 1 m² pour 25 m² de bureau ou 1 place pour 5 emplois.

Pour les surfaces commerciales : prévoir 1 place par tranche de 25 m² de surface commerciale.

Pour les opérations d'habitat collectif :

Prévoir un local « vélos et deux roues motorisées » spécifique (normes à prévoir : 1 à 1.5 m² par logement avec un minimum de 4 m² par opération), comprenant un accès à niveau ou à plan incliné, éclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache de cadres.

5. Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement devront limiter l'imperméabilisation des sols.

6. Caractéristiques géométriques des aires de stationnement voitures :
5 m x 2.50 m par emplacement (accès non compris) ou 25 m² (voirie comprise).

7. Dans le cas d'une impossibilité technique de réaliser les stationnements des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette de l'opération, le pétitionnaire sera autorisé à rechercher ces emplacements par :

- La réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 200 m ;
- L'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions ;

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Remise en état du terrain :

La remise en état du terrain après travaux ou construction devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

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

Espaces libres :

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

Les aires de stockage de matériel lié aux activités présentes dans la zone ne devront être visibles depuis l'espace public.

Aires de détente, espaces communs :

Les opérations d'habitat collectif de plus de 4 logements devront prévoir sur le terrain d'assiette un ou plusieurs espaces verts ou de détente communs.

Plantations, haies de clôtures :

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, charmillle etc.). Pour composer sa haie vive et choisir les

arbres de haute tige, on pourra consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾ « planter les haies champêtres en Isère ».

Patrimoine végétal à protéger identifié au PLU en application de l'article L 123-1-5- III/2° du Code de l'urbanisme :

La conception du projet s'attachera à conserver et à mettre en valeur le patrimoine végétal existant. Les arbres, les alignements remarquables identifiés, doivent être préservés ainsi que leur niveau de sol et leurs abords. Seulement en cas de problème sanitaire avéré des arbres, ces derniers pourront être abattus après déclaration préalable ; ils devront être remplacés en lieu et place par des arbres de même essence.

ARTICLE UA 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation sud des constructions 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 (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).

Des dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants sont recommandés.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

A l'occasion des travaux de génie civil, les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux électroniques à très haut débit, devront être prévus.

⁽²⁾ « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UH et ses secteurs UHe (Pré Tournu - Le Colombier)

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

- La zone UH correspond à une zone mixte de confortement de hameaux. Les secteurs UHe délimités aux hameaux de Pré-Tournu et du Colombier n'autorisent que l'évolution des bâtiments existants, sans construction nouvelle à l'exception des annexes et piscines liées aux habitations.

Le plan distingue :

- **Des secteurs de risques naturels** dans lesquelles les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales, à savoir :
 - **Des secteurs « Bg »** de risques faibles de glissement de terrains

SOMMAIRE

- Article UH 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article UH 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article UH 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article UH 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif
- Article UH 5 - Surface minimale de terrains en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
- Article UH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article UH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article UH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article UH 9 - Emprise au sol des constructions
- Article UH 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article UH 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, prescriptions de protection des éléments de paysage, constructions patrimoniales
- Article UH 12 - Stationnement
- Article UH 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
- Article UH 14 - Performances énergétiques et environnementales
- Article UH 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions et installations destinées aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat, l'industrie ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
3. Les constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière ;
4. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
5. Les dépôts de toute nature (véhicules accidentés ou usagés, ferraille) ;
6. Les abris de jardins ou les garages isolés ne constituant pas une annexe ¹ à une habitation existante ;
7. Les terrains de camping – caravanage ;
8. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
9. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;
10. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UH 2 ;
11. Dans les secteurs UHe : Toute construction nouvelle ne constituant pas une extension ² d'un bâtiment existant, et/ou une annexe et/ou une piscine liée à une habitation existante.

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans les secteurs UHe : L'extension des bâtiments existants est autorisée dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire (calculée par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU), sans pouvoir excéder une emprise au sol de 200 m² après extension.

Les annexes et/ou les piscines sont autorisées si elles sont liées à une habitation préexistante dans le secteur.

2. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés s'ils sont liés aux constructions, installations, ou aux travaux publics, autorisés dans la zone ;

3. Interdictions liées aux risques naturels (voir le document graphique n° 1 du PLU) :

- En raison d'un **risque faible de ruissellement sur versant** affectant l'intégralité du territoire, les constructions qui ne sont pas interdites à l'article UH 1 ci-dessus, sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.
- **Dans les secteurs indicés « Bg »**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UH1 ci-dessus, sont admises sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de

¹ Voir définition de l'annexe dans le titre 1 du présent règlement

² L'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie (cour administrative d'appel de Marseille, 17 octobre 2007, « SARL les Amandiers »).

Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre (CE, 15 juin 1992, « M^{me} Anne Baud », req. n° 99470) ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment (CE, 27 janvier 1995, « SCI du domaine de Tournon et autres », req. n° 19276). Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux. Les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

ARTICLE UH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme ⁽¹⁾ restent applicables.

2. Accès :

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité, de défense contre l'incendie et 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 pourront être interdits.

3. Voirie :

Les voies 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.

4. Dispositions particulières :

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE UH 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1- Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

2- Assainissement des eaux usées :

2.1. Eaux usées domestiques :

La zone UH correspond à une zone d'assainissement non collectif (apte sous contraintes – techniques spécifiques) (voir le règlement graphique n° 4 du PLU) : toute construction ou installation générant des eaux usées devra être équipée d'un système de traitement individuel des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur, adapté à l'aptitude des sols à l'assainissement autonome. La filière retenue après étude des sols à la parcelle par un bureau d'études compétent,

⁽¹⁾ Article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

aux frais du pétitionnaire, devra être contrôlée et recevoir l'accord du SPANC ¹ géré par l'EPCI compétent ².

2.2. Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Pour mémoire, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : gestionnaires du réseau et l'intéressé (industriel ou autre).

3- Eaux pluviales (eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeubles, eaux d'arrosage) :

3.1/ Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'utilisation et d'occupation du sol, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3.2/ La gestion des eaux de pluie prendra en compte les prescriptions du zonage pluvial (cf le règlement graphique n° 5 du PLU).

3.3/ Application des règles définies ci-après :

Elles s'appliquent à :

- toutes opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m² (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale de l'opération qui est comptabilisée ;
- tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris ;
- tous les cas de reconversion/réhabilitation dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m² : le rejet doit se baser sur l'état initial naturel du site. La surface imperméabilisée considérée est également celle de l'opération globale ;
- tous les parkings imperméabilisés de plus de 10 emplacements.

a/ Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain sous réserve de tests de perméabilité favorables et d'être situé hors d'un périmètre de protection rapprochée de captage et/ou d'un secteur de risques naturels indicé « Bg », dans lesquels le rejet des eaux pluviales, et de drainage dans le sol, est interdit.

b/ En cas de tests de perméabilité non favorables ou d'interdiction d'infiltrer les eaux pluviales (cas des périmètres de protection rapprochée de captage et des secteurs de risques naturels indicés « Bg »), les eaux de pluie pourront être rejetées dans le réseau de collecte de la commune après autorisation de celle-ci ou, en l'absence d'un réseau de collecte pluvial, être évacuées vers le milieu naturel (fossé, talweg planté d'arbustes, ou un cours d'eau).

Le rejet au réseau pluvial communal ou au milieu naturel respectera un débit de fuite de 3 litres / s.

La mise en œuvre de ce débit de fuite nécessite la mise en œuvre d'un dispositif de stockage (cuve de rétention...) ou de tamponnage des eaux pluviales dimensionné comme suit :

- 55 l/m² imperméabilisé en zone verte du zonage pluvial
- 60 l/m² imperméabilisé en zone violette du zonage pluvial

¹ SPANC : Service public d'assainissement non collectif

² EPCI : établissement de coopération intercommunale

- 20 l/m² imperméabilisé en zone blanche du zonage pluvial

c/ La mise en œuvre d'un pré traitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

d/ Contrôle de conception : la conformité des projets sera contrôlée par la commune. Le pétitionnaire doit produire un dossier comportant le calcul des surfaces imperméabilisées, les résultats des essais d'infiltration, un plan de localisation des dispositifs mis en œuvre détaillés dans leurs caractéristiques. Il remettra également les caractéristiques et un plan des ouvrages de traitement des eaux de ruissellement susceptibles d'être pollués.

3.4/ Une cuve de rétention ou un dispositif de stockage n'est pas incompatible avec une réutilisation des eaux pluviales. Un volume de la cuve peut être réservé ; l'eau pluviale ne s'écoule au débit fixé qu'à partir du moment où le volume d'eau de la cuve est supérieur au volume de réutilisation choisi.

3.5/ Des actions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation à l'échelle du particulier (ex : faire une voie d'accès en concassé plutôt qu'en enrobé, favoriser les espaces verts et les matériaux drainants dans l'aménagement des extérieurs,...).

4- Autres réseaux

Les branchements des réseaux téléphoniques et électriques seront exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Les coffrets d'électricité et de gaz, seront encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

ARTICLE UH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet.

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

Application de la règle :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies et les emprises publiques ouvertes à la circulation.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 3 m vis à vis de l'alignement.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent jouxter une des limites séparatives ou être implantées à distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec une distance minimum de 3 m des limites séparatives.

2. Les piscines doivent s'implanter à au moins 3 m des limites séparatives.

3. Dispositions particulières :

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

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

Sans objet.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- En zone UH, le coefficient maximal d'emprise au sol est fixé à 15%.
- En secteurs UHe, l'emprise au sol des extensions autorisées est limitée à 30 m², sans pouvoir dépasser 200 m² d'emprise au sol après extension.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Définitions :

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

Au-dessus de la hauteur maximale indiquée ci-après, seuls les ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie, peuvent être réalisés.

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (voir schémas de mesure de la hauteur dans les terrains en pente).

2- Hauteur maximale autorisée :

Elle n'excèdera pas 10 m hors tout ou 3.50 m à l'aplomb de la limite pour les constructions édifiées en limite de propriété.

3. Les bâtiments existants échapperont à cette règle de hauteur dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume initial de la construction.

4. Illustrations de la mesure de la hauteur maximale de la construction par rapport au Terrain Naturel (TN) sur terrains en pente ou en déclivité :

Schéma 1 : Terrain en surélévation par rapport à la voie d'accès de desserte de la construction

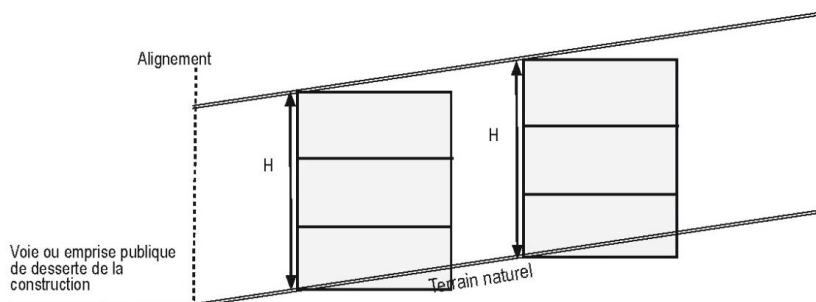
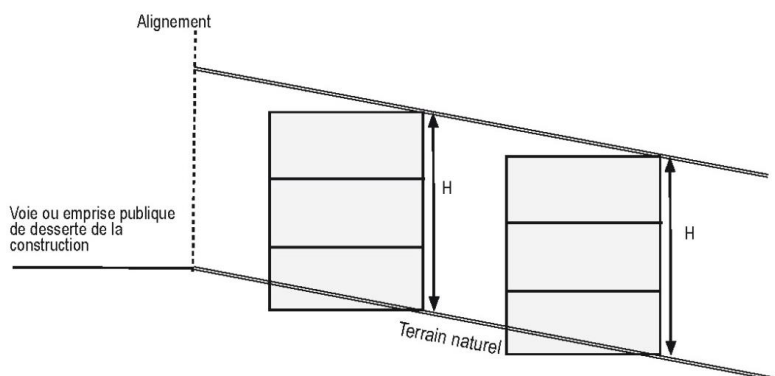


Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction



ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A PRESERVER LES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, IMMEUBLES, SITES ET SECTEURS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ART L123-1-5-III/2°

Se reporter au Titre VI commun à toutes les zones (Article 11).

ARTICLE UH 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues (vélos et deux roues motorisées) correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette.
2. La division d'immeubles en logements qui ne serait pas soumise à une autorisation ne peut s'affranchir de respecter les dispositions prévues ci-dessous en matière de stationnement comme le prévoit l'article L 421-8 du code de l'urbanisme.
3. En cas de changement de destination ou d'extension, les règles ci-dessous s'appliquent à la surface de plancher finale de la construction (surface initiale + la surface créée par le projet).

4- Normes de stationnement :

4-1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement.

4-2. Pour les logements locatifs créés financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat, quelle que soit la surface de plancher : 1 place de stationnement (article L 123-1-3 du Code de l'urbanisme ⁽¹⁾) par logement.

5. Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement devront limiter l'imperméabilisation des sols.

6. Caractéristiques géométriques des aires de stationnement voitures :

5 m x 2.50 m par emplacement (accès non compris) ou 25 m² (voirie comprise).

ARTICLE UH 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Remise en état du terrain :

La remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant. Les mouvements de terre devront être souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne pourra être acceptée.

Espaces libres :

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

Plantations, haies de clôtures :

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, charmillle etc.). Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on pourra consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾ « planter les haies champêtres en Isère ».

⁽¹⁾ *Article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme : Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.*

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

⁽²⁾ « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère

ARTICLE UH 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation sud des constructions 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 (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).

Des dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants sont recommandés.

ARTICLE UH 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

A l'occasion des travaux de génie civil, les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux électroniques à très haut débit, devront être prévus.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AUa

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, existants à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à l'intérieur de la zone.

Le plan distingue :

- **Un secteur délimité en application de l'article L123-1-5-II/4° du Code de l'Urbanisme**, dans lequel 25% des logements réalisés seront en accession sociale et 40% sous forme d'habitat groupé.
- **Une orientation d'aménagement et de programmation** (n°1 – cf. le dossier n°3 du PLU) en application du L123-1-4 et R123-3-1 du code de l'urbanisme.
- **Un secteur de risques naturels** dans lequel les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales, à savoir :
 - **Un secteur « RV »** de risques moyens ou forts de ruissellement sur versant.

SOMMAIRE

- Article AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article AUa 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article AUa 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif
- Article AUa 5 - Surface minimale de terrains en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
- Article AUo 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article AUa 9 - Emprise au sol des constructions
- Article AUa 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article AUa 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, prescriptions de protection des éléments de paysage, constructions patrimoniales
- Article AUa 12 - Stationnement
- Article AUa 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
- Article AUa 14 - Performances énergétiques et environnementales
- Article AUa 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions et installations destinées aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat, l'industrie ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
3. Les constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière ;
4. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
5. Les dépôts de toute nature (véhicules accidentés ou usagés, ferraille) ;
6. Les abris de jardins ou les garages isolés ne constituant pas une annexe ¹ à une habitation existante ;
7. Les terrains de camping – caravanage ;
8. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
9. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;
10. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UH 2 ;

11. Interdictions liées aux risques naturels (voir le document graphique n° 1 du PLU) :

Dans le secteur indicé « RV », sont interdits :

- Toutes constructions, toutes occupations et utilisations du sol, sauf les exceptions mentionnées à l'art AUa 2 ci-dessous.

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, respectant l'OAP n° 1 (orientation d'aménagement et de programmation) figurant dans le dossier n° 3 du PLU.

2. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés s'ils sont liés aux constructions, installations, ou aux travaux publics, autorisés dans la zone ;

3. Dans le secteur de programme de logements pris en application de L123-1-5-II/4° du code de l'urbanisme, 25% des logements réalisés seront en accession sociale et/ou en locatif social, et 40% seront sous forme d'habitat groupé.

4. En raison d'un risque faible de ruissellement sur versant affectant l'intégralité du territoire, les constructions qui ne sont pas interdites à l'article AUa 1 ci-dessus, sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

5. Dans le secteur de risque naturel indicé « RV », où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certaines des types de projets particuliers suivants sont autorisés lorsque les prescriptions relatives à la zone concernée le précisent :

¹ Voir définition de l'annexe dans le titre 1 du présent règlement

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

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

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

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

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

- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m², ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain si celle-ci est interdite à la construction
- les constructions et installations nécessaires à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité;

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

- les constructions, 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), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

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

ARTICLE AUa 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme ⁽¹⁾ restent applicables.

2. Accès – Voirie :

La desserte des terrains devra se conformer à l'orientation d'aménagement et de programmation n° 1 définie pour la zone (cf. dossier n° 3 du PLU).

Les terrains seront desservis depuis la VC n°2, par une voie de desserte interne mixte (tous mode confondus) satisfaisant les règles minimales de sécurité, de défense contre l'incendie et permettant d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger. Son emprise sera de 5 mètres maximum. Se terminant en impasse, elle sera aménagée pour permettre le retournement des véhicules.

⁽¹⁾ Article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Un ou plusieurs cheminements piétonniers relieront l'opération aux voies et chemins périphériques menant au centre du village.

ARTICLE AUa 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1- Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

2- Assainissement des eaux usées :

2.1. Eaux usées domestiques :

2.1.1. La zone AUa correspond à une zone d'assainissement collectif (voir le règlement graphique n° 4 du PLU) : le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

2.2. Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Pour mémoire, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : gestionnaires du réseau et l'intéressé (industriel ou autre).

3- Eaux pluviales (eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeubles, eaux d'arrosage) :

3.1/ Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'utilisation et d'occupation du sol, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3.2/ La gestion des eaux de pluie prendra en compte les prescriptions du zonage pluvial (cf le règlement graphique n° 5 du PLU).

3.3/ Application des règles définies ci-après :

Elles s'appliquent à :

- toutes opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m² (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale de l'opération qui est comptabilisée ;
- tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris ;

- tous les cas de reconversion/réhabilitation dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m² : le rejet doit se baser sur l'état initial naturel du site. La surface imperméabilisée considérée est également celle de l'opération globale ;
- tous les parkings imperméabilisés de plus de 10 emplacements.

a/ En raison de la mauvaise aptitude des sols à l'infiltration en zone AUa (cf l'annexe 8 du zonage pluvial joint en annexe 6.3 du PLU), les eaux pluviales seront dirigées vers le bassin de stockage existant à l'aval de la zone et sans infiltration préalable.

b/ La mise en œuvre d'un pré traitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

c/ Contrôle de conception : la conformité des projets sera contrôlée par la commune. Le pétitionnaire doit produire un dossier comportant le calcul des surfaces imperméabilisées, un plan de localisation des dispositifs mis en œuvre détaillés dans leurs caractéristiques. Il remettra également les caractéristiques et un plan des ouvrages de traitement des eaux de ruissellement susceptibles d'être pollués.

3.4/ Des actions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation à l'échelle du particulier (ex : faire une voie d'accès en concassé plutôt qu'en enrobé, favoriser les espaces verts et les matériaux drainants dans l'aménagement des extérieurs,...).

4- Autres réseaux

Les branchements des réseaux téléphoniques et électriques seront exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Les coffrets d'électricité et de gaz, seront encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

ARTICLE AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet.

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

1. Application des règles ci-dessous :

- En application de l'art R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas 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 règles ci-dessous s'appliquent à chacun des lots découpés ou projetés du terrain d'assiette faisant l'objet de la demande et non au regard de l'ensemble du projet.

- Les règles s'appliquent vis à vis des voies publiques et aux voies de desserte internes de l'opération.

2. Par rapport à la VC n° 2 bordant l'opération au nord, les constructions s'implanteront avec retrait minimum de 19 mètres, pour permettre l'aménagement des voies de desserte et les espaces de stationnement internes de l'opération.

3. Par rapport aux voies de desserte interne de la zone, les constructions devront s'implanter à l'alignement de ces voies ou en un recul maximum de 5 mètres, afin de dégager localiser les jardins au sud et de jouir des apports solaires.

ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Application des règles ci-dessous :

- En application de l'art R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas 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 règles ci-dessous s'appliquent à chacun des lots découpés ou projetés du terrain d'assiette faisant l'objet de la demande et non au regard de l'ensemble du projet.

Les constructions seront implantées sur au moins une limite de lots découpés ou projetés.

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

Sans objet.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Définitions :

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

Au-dessus de la hauteur maximale indiquée ci-après, seuls les ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie, peuvent être réalisés.

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (voir schémas de mesure de la hauteur dans les terrains en pente).

2- Hauteur maximale autorisée :

Elle n'excèdera pas 10 m hors tout.

3. Illustrations de la mesure de la hauteur maximale de la construction par rapport au Terrain Naturel (TN) sur terrains en pente ou en déclivité :

Schéma 1 : Terrain en surélévation par rapport à la voie d'accès de desserte de la construction

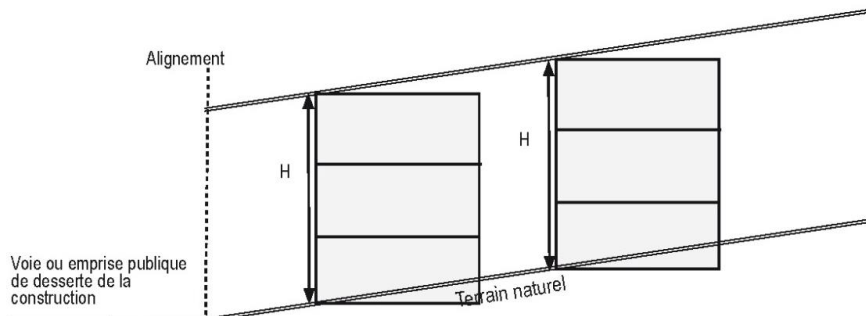
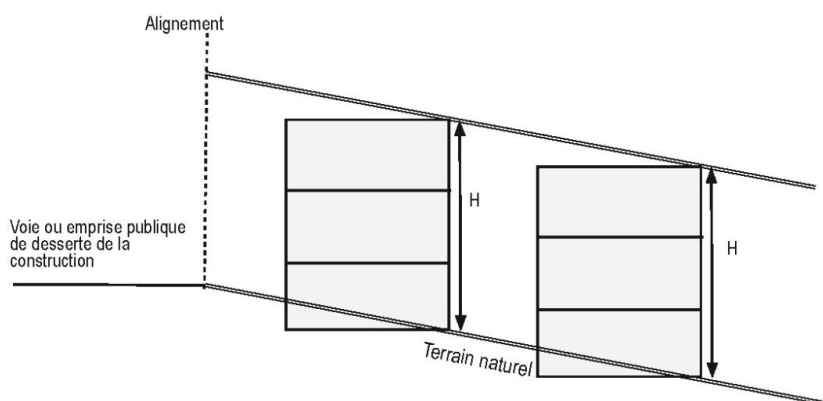


Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction



ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A PRESERVER LES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, IMMEUBLES, SITES ET SECTEURS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ART L123-1-5-III/2°

Se reporter au Titre VI commun à toutes les zones (Article 11).

ARTICLE AUa 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques à raison de 2 places de stationnement par logement.

2. Pour les logements locatifs créés financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat, quelle que soit la surface de plancher : 1 place de stationnement (article L 123-1-3 du Code de l'urbanisme ⁽¹⁾) par logement.

⁽¹⁾ Article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme : Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction

3. Stationnement des deux-roues (vélos et deux roues motorisées) :

A l'échelle de l'opération, il sera prévu une ou plusieurs aires de stationnement des deux roues à raison d'une place pour 3 logements.

4. Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement devront limiter l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE AUa 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Remise en état du terrain :

La remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Espaces libres :

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

Plantations, haies de clôtures :

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.). Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on pourra consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾ « planter les haies champêtres en Isère ».

ARTICLE AUa 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation sud des constructions 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 (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).

ARTICLE AUa 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

A l'occasion des travaux de génie civil, les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux électroniques à très haut débit, devront être prévus.

de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

⁽²⁾ « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A et ses sous-secteurs Aa, Apr, Ape, Am, Az

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

Sont classés en zone A et secteurs A indicés, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le plan distingue :

- **Des secteurs Aa** inconstructibles sauf exceptions en raison de leur sensibilité sur le plan des paysages, et des vues (phénomènes de co-visibilité).
- **Les secteurs Am** de zones humides, dont le caractère et la fonctionnalité doivent être préservés.
- **Des secteurs Az** de préservation des milieux et des habitats naturels remarquables en zone agricole.
- **Des secteurs Apr**, comprenant les terrains inclus dans le périmètre de protection rapprochée des captages des sources du Vivier et de la Combe du Bourg.
- **Un secteur Ape**, comprenant les terrains inclus dans le périmètre de protection éloignée des sources du Vivier.
- **Des éléments de patrimoine bâti à protéger**, identifiés en application des articles L 123-1-5-III/2° et R123-11-h du Code de l'Urbanisme, faisant l'objet de prescriptions de nature à assurer leur protection.
- **Des éléments de patrimoine végétal à protéger (alignement remarquable d'arbres, arbres isolés, jardins, parcs arborés)**, identifiés en application des articles L 123-1-5-III/2° et R123-11-h du Code de l'Urbanisme, faisant l'objet de prescriptions de nature à assurer leur protection.
- **Des bâtiments autorisés à changer de destination** désignés au règlement graphique du règlement par des cercles rouges numérotés, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **Des espaces boisés classés en application des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme**, interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- **Des secteurs de risques naturels** dans lesquelles les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales, à savoir :
 - **Des secteurs « Bg »** de risques faibles de glissement de terrains
 - **Des secteurs « Bv »** de risques faibles de ruissellement sur versant
 - **Des secteurs « Bt »** de risques faibles de crues torrentielles
 - **Des secteurs « Bi'1 »** de risques faibles d'inondations en pied de versant et inondations de plaine des petits cours d'eau
 - **Des secteurs « Bi'2 »** de risques moyens d'inondations en pied de versant et inondations de plaine des petits cours d'eau
 - **Des secteurs « RG »** de risques moyens ou forts de glissement de terrain

- **Des secteurs « RV »** de risques moyens ou forts de ruissellement sur versant
- **Des secteurs « RI' »** de risques moyens ou forts d'inondations de pied de versant
- **Des secteurs « RM »** de risques moyens ou forts de zones marécageuses
- **Des secteurs « RT »** de risques moyens ou forts de crues torrentielles.

SOMMAIRE

- Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif
- Article A 5 - Surface minimale de terrains en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
- Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article A 9 - Emprise au sol des constructions
- Article A 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, prescriptions de protection des éléments de paysage, constructions patrimoniales
- Article A 12 - Stationnement
- Article A 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
- Article A 14 - Performances énergétiques et environnementales
- Article A 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. En zones A et en secteurs Aa, Am, Ape et Az,:

- Les constructions et installations non visées aux articles L 123-1-5 ¹ et R 123-7 ² du code de l'urbanisme.

2. En secteurs Aa et Az :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf celles visées à l'art A 2 ci-dessous.

3. En secteurs Am :

- Toutes constructions, ouvrages, installations, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide.
- Les affouillements et les exhaussements de sols ainsi que tous travaux non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides.

4. En plus en secteurs Apr :

- Les constructions de toute nature ;
- Les dépôts de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- L'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides et autres produits chimiques ;
- L'exploitation des matériaux du sol et du sous-sol ;
- Le creusement et le remblaiement de grandes excavations.
- L'épandage souterrain ou superficiel d'eaux usées d'origine ménagère ou industrielle
- L'exploitation des eaux souterraines.

5. Dans les espaces boisés classés en application de l'art L130-1 et suivants du code de l'urbanisme :

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, est interdit.

6. Interdictions liées aux risques naturels (voir le document graphique n° 1 du PLU) :

Dans les secteurs indicés « Bi'1 », sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements de sols sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

¹ Art L123-1-5 : (...) I.- Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions : (...)

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

² Art R 123-7 du code de l'urbanisme :

(...) En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des 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. (...)

- En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.*123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

- En dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², l'utilisation des parties de constructions situées sous la hauteur de référence +0.50m par rapport au terrain naturel.
- Le changement de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+0.50 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des personnes ou des biens ;
- Les aires de stationnement dans la bande de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

Dans les secteurs indicés « Bi'2 », sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements de sols sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- En dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², l'utilisation des parties de constructions situées sous la hauteur de référence + 1.00 m par rapport au terrain naturel.
- Le changement de destination des locaux existants sous le niveau de référence (+1.00 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des personnes ou des biens ;
- Les aires de stationnement
- Le camping-caravaning.

Dans les secteurs indicés « RG - RV – RI' – RM – RT », sont interdits :

- Toutes constructions, toutes occupations et utilisations du sol, sauf les exceptions mentionnées à l'art A 2 ci-dessous.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. En zones A et secteurs Aa :

- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet :
 - D'aménagement, d'adaptation, de travaux d'entretien dans le respect des surfaces de plancher et des volumes existants, sans changement de destination.
 - D'une extension de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire, calculée par rapport à l'emprise au sol des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sans excéder une emprise au sol après extension de 200 m². Les annexes sont autorisées si elles sont accolées aux bâtiments d'habitation (assimilables à une extension).
- Le changement de destination des bâtiments désignés par un cercle numéroté au règlement graphique du PLU est autorisé, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est autorisé pour un usage :
 - d'habitation dans la limite de 200 m² de surface de plancher.
 - d'activités artisanales, d'entrepôts, dans la limite des surfaces de plancher des bâtiments existants, sans extension.
- Les affouillements et les exhaussements de sols autorisés doivent être liés aux constructions, installations autorisées dans la zone, et/ou à des travaux d'aménagement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et/ou à la lutte contre les risques naturels.

2. En secteurs Aa et Az :

Sont autorisés :

- Les abris pour animaux parqués dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, ouverts sur au moins une face et d'aspect bois. Ils doivent justifier d'une bonne insertion dans le site et les paysages par un traitement approprié ;
- Les installations agricoles non pérennes, de type tunnels, serres, abris froids, en secteurs Aa uniquement.

3. En secteurs Am et Az :

- Les clôtures (si nécessaires) doivent être réalisées à l'aide de dispositifs perméables permettant la circulation de la petite faune par l'aménagement de passages en points bas.

4. Les éléments de patrimoine bâti, végétal, identifiés en application de l'article L 123-1-5-III/2° et de l'article R 123-11-h du Code de l'Urbanisme devront être préservés pour des raisons historiques ou écologiques :

Pour rappel, doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L 123-1-5-III/2°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (art R421-23h).

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées en application des articles L 123-1-5-III/2° et R421-28e du code de l'urbanisme. Le permis de démolir pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des éléments identifiés.

Les arbres, les alignements remarquables identifiés, doivent être préservés ainsi que leur niveau de sol et leurs abords. Seulement en cas de problème sanitaire avéré des arbres, ces derniers pourront être abattus après déclaration préalable ; ils devront être remplacés en lieu et place par des arbres de même essence.

5. Conditions particulières applicables dans les secteurs affectés par des risques naturels (voir le document graphique n° 1 du PLU) :

- **Dans l'ensemble de la zone A et des secteurs indicés « Bv »**, les constructions qui ne sont pas interdites à l'article A1 ci-dessus, sont admises sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.
- **Dans les secteurs indicés « Bt »**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article A1 ci-dessus, sont admises sous réserve de respecter les prescriptions ci-après :
 - Le RESI, tel que défini à l'article 5 du Titre 1, devra être : inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes inférieur ou égal à 0,50 pour les bâtiments d'activités agricoles.
 - Pour les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : les équipements et matériels vulnérables devront être surélevés de 0,50 m au-dessus du terrain naturel.
 - Pour les constructions autres que des modifications de bâtiments existants et des extensions de moins de 20 m² : le premier niveau utilisable sera surélevé de 0,50 m au-dessus du terrain naturel.
 - La construction doit être adaptée à la nature du risque, l'accès doit être positionné sur une façade non exposée.
 - Les affouillement et exhaussements de sols sont autorisés dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

- **Dans les secteurs indicés « Bi'1 »**, sont admis sous réserve du respect des prescriptions ci-après :
 - Pour les projets nouveaux, les aménagements et exploitations temporaires sous la hauteur de référence (+0.50 m), à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.
 - Les hangars agricoles ouverts sans remblaiement.
 - Les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m², avec surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus de la hauteur de référence (+0.50 m) :
 - Pour les projets autres que les hangars agricoles ouverts et que les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², le premier niveau utilisable des constructions sera surélevé de +0.50 m par rapport au terrain naturel. Ils feront l'objet sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (batardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en œuvre, un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au-dessus du niveau de référence.
 - Le RESI, tel que défini à l'article 5 du Titre 1, applicable en zone bleue, devra être :
 - inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes ;
 - inférieur à 0,50 pour les bâtiments d'activités agricoles. 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.
 - La marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir le point 5 de l'article 5 du Titre I du règlement.
 - Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus de la hauteur de référence (+0.50m) ;
 - les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement ;
- **Dans les secteurs indicés « Bi'2 »** :
Les prescriptions applicables au secteur Bi'1 sont applicables aux secteurs « Bi'2 » ; la hauteur de référence en secteur Bi'2 est portée à +1.00 m au-dessus du terrain naturel.
- **Dans les secteurs indicés « Bg »**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article A1 ci-dessus, sont admises sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage, soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux. Les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
- **Dans les secteurs indicés « RI' - RT – RV – RG - RM»**, où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certaines des types de projets particuliers suivants sont autorisés lorsque les prescriptions relatives à la zone concernée le précisent :
 - A) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
 - B) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;

- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;

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

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

- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m², ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain si celle-ci est interdite à la construction
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;

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

- les constructions, 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), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

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

- **Sont également admis en secteur RI' :**

- **Les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement, à savoir:**
 - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique- aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
 - approvisionnement en eau,
 - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
 - défense contre les inondations,
 - lutte contre la pollution,
 - protection et conservation des eaux souterraines,- protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,
 - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

Conditions à respecter :

- Les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité, sont admises sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, ;
- Les clôtures à fils superposés avec poteaux doivent être sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
- Les espaces verts, les aires de jeux et de sport, ainsi que les installations sanitaires nécessaires à ces équipements dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², sont admises, sous réserve de l'absence de remblaiement ;
- Les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement, sont admis.

Prescriptions applicables aux projets admis :

- En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 5 du titre 1 du règlement, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier

plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de l'inondation de référence.

- Pour la marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir le point 4 de l'article 5 du titre 1 du règlement.
- Les ouvertures doivent avoir leur base au-dessus du niveau de l'inondation de référence.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme ⁽¹⁾ restent applicables.

2. Accès :

Les accès seront aménagés de manière à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès . La 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.

3. Voirie :

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement. Les voies en impasse (à éviter) seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudié.

4. Dispositions particulières :

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1- Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Toutefois, pour les bâtiments techniques agricoles qui nécessitent un raccordement, une alimentation par puits, captage de source ou forage est possible sous réserve que soient établies la potabilité de l'eau captée et la suffisance du débit pour l'utilisation du sol envisagée et la sécurité contre l'incendie.

⁽¹⁾ *Article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».*

2- Assainissement des eaux usées :

2.1. Eaux usées domestiques :

2.1.1. En zone d'assainissement collectif (voir le règlement graphique n° 4 du PLU), le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Le rejet des effluents agricoles (purins...) dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

2.1.2. En zone d'assainissement non collectif (voir le règlement graphique n° 4 du PLU), toute construction ou installation générant des eaux usées devra être équipée d'un système de traitement individuel des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et adapté à l'aptitude des sols à l'assainissement autonome. La filière retenue après étude des sols à la parcelle par un bureau d'études compétent, aux frais du pétitionnaire, devra être contrôlée par le SPANC¹ de la communauté de communes du Pays de Saint Marcellin.

Dans le secteur affecté par des risques naturels indicés « Bg », le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol, est interdit.

2.2. Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Pour mémoire, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : gestionnaires du réseau et l'intéressé (industriel ou autre).

3- Eaux pluviales (eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeubles, eaux d'arrosage) :

3.1/ Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'utilisation et d'occupation du sol, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3.2/ La gestion des eaux de pluie prendra en compte les prescriptions du zonage pluvial (cf le règlement graphique n° 5 du PLU).

3.3/ Application des règles définies ci-après :

Elles s'appliquent à :

- toutes opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m² (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale de l'opération qui est comptabilisée ;
- tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris ;
- tous les cas de reconversion/réhabilitation dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m² : le rejet doit se baser sur l'état initial naturel du site. La surface imperméabilisée considérée est également celle de l'opération globale ;
- tous les parkings imperméabilisés de plus de 10 emplacements.

¹ SPANC : Service public d'assainissement non collectif

a/ Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain sous réserve de tests de perméabilité favorables et d'être situé hors d'un périmètre de protection rapprochée de captage et/ou d'un secteur de risques naturels indicé « Bg », dans lesquels le rejet des eaux pluviales, et de drainage dans le sol, est interdit.

b/ En cas de tests de perméabilité non favorables ou d'interdiction d'infiltrer les eaux pluviales (cas des périmètres de protection rapprochée de captage et des secteurs de risques naturels indicés « Bg »), les eaux de pluie pourront être rejetées dans le réseau de collecte de la commune après autorisation de celle-ci ou, en l'absence d'un réseau de collecte pluvial, être évacuées vers le milieu naturel (fossé, talweg planté d'arbustes, ou un cours d'eau).

Le rejet au réseau pluvial communal ou au milieu naturel respectera un débit de fuite de 3 litres / s.

La mise en œuvre de ce débit de fuite nécessite la mise en œuvre d'un dispositif de stockage (cuve de rétention...) ou de tamponnage des eaux pluviales dimensionné comme suit :

- 55 l/m² imperméabilisé en zone verte du zonage pluvial
- 60 l/m² imperméabilisé en zone violette du zonage pluvial
- 20 l/m² imperméabilisé en zone blanche du zonage pluvial

c/ La mise en œuvre d'un pré traitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

d/ Contrôle de conception : la conformité des projets sera contrôlée par la commune. Le pétitionnaire doit produire un dossier comportant le calcul des surfaces imperméabilisées, les résultats des essais d'infiltration, un plan de localisation des dispositifs mis en œuvre détaillés dans leurs caractéristiques. Il remettra également les caractéristiques et un plan des ouvrages de traitement des eaux de ruissellement susceptibles d'être pollués.

3.4/ Une cuve de rétention ou un dispositif de stockage n'est pas incompatible avec une réutilisation des eaux pluviales. Un volume de la cuve peut être réservé ; l'eau pluviale ne s'écoule au débit fixé qu'à partir du moment où le volume d'eau de la cuve est supérieur au volume de réutilisation choisi.

3.5/ Des actions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation à l'échelle du particulier (ex : faire une voie d'accès en concassé plutôt qu'en enrobé, favoriser les espaces verts et les matériaux drainants dans l'aménagement des extérieurs,...).

4- Autres réseaux

Les branchements des réseaux téléphoniques et électriques seront exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Les coffrets d'électricité et de gaz, seront encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet.

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

1. Application des règles :

- Les règles sont applicables vis à vis des voies et emprises publiques et par rapport au corps principal du bâtiment.

2. Règles générales :

- **Le long de la RD 71**, les constructions devront s'implanter avec un recul de 7 m. L'extension d'une construction existante conservant un recul identique à l'existant, est autorisée, à condition de ne pas nuire aux conditions de sécurité routière et de visibilité.

- **Le long des autres voies** : les constructions doivent respecter un recul de 5 m minimum. L'extension d'une habitation est autorisée à l'alignement des voies ou en lui conservant le recul de la construction existante à condition de ne pas nuire aux conditions de sécurité routière et de visibilité.

3. Dispositions particulières :

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

- Des implantations différentes de celles prévues dans les règles générales peuvent être autorisées ou imposées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

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

1- Application des règles ci-dessous :

Elles s'appliquent en tout point du bâtiment vis à vis des limites de propriété et le long des chemins privés.

2. Règles générales :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

3. Dispositions particulières :

- Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Les abris pour animaux parqués, pourront être implantés en limite séparative non contiguë à une propriété ou zone habitée.
- Des implantations différentes de celles prévues dans les règles générales peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.
- En cas d'extension d'une construction en lui conservant le recul de la construction existante, sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire, calculée par rapport à l'emprise au sol des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sans excéder 200 m² d'emprise au sol après extension.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Définitions :

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

Au-dessus de la hauteur maximale indiquée ci-après, seuls les ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie, peuvent être réalisés.

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (voir schémas de mesure de la hauteur dans les terrains en pente).

2- Hauteur maximale autorisée :

- 13 m hors tout pour les bâtiments à usage agricole (silos, hangars, granges)
- 3.50 m hors tout pour les abris d'animaux parqués, et toutes constructions ou installations implantées sur limite de propriété ;
- 4.00 m pour les tunnels, abris froids, installations agricoles non pérennes, en secteurs Aa,
- 10 m hors tout pour les habitations.

3. Illustrations de la mesure de la hauteur maximale de la construction par rapport au Terrain Naturel (TN) sur terrains en pente ou en déclivité :

Schéma 1 : Terrain en surélévation par rapport à la voie d'accès de desserte de la construction

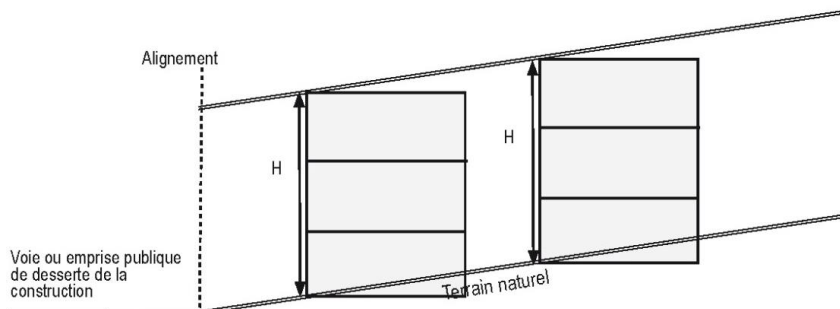
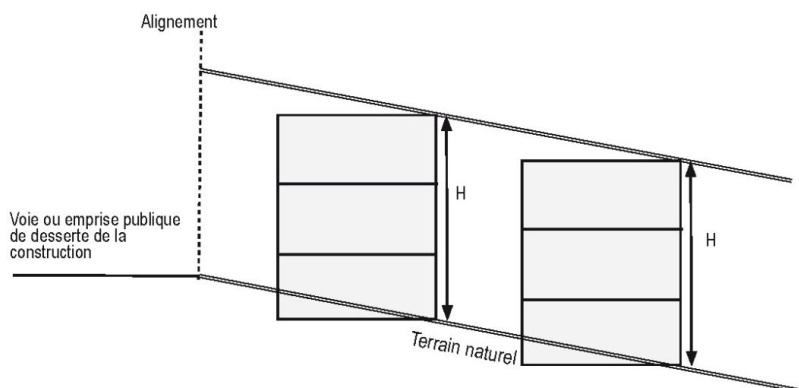


Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction



4. Dispositions particulières :

- Les bâtiments existants échapperont à cette réglementation dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume général initial de la construction.
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 DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A PRESERVER LES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, IMMEUBLES, SITES ET SECTEURS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ART L123-1-5-III/2°

Se reporter au Titre VI commun à toutes les zones (Article 11).

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé deux aires de stationnement privées par logement sur la parcelle. En cas de changement de destination ou d'extension, les

aires de stationnement à créer tiennent compte de la surface de plancher finale de la construction (surface initiale + la surface créée par le projet).

3. La division d'immeubles en logements qui ne serait pas soumise à une autorisation ne peut s'affranchir de respecter les dispositions prévues ci-dessous en matière de stationnement comme le prévoit l'article L 421-8 du code de l'urbanisme.

4. Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement devront limiter l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Remise en état du terrain :

La remise en état du terrain après travaux et construction devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

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

Espaces libres :

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

Les aires de stockage ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Plantations, haies de clôtures (hors clôtures agricoles) :

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, charmillie etc.). Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on pourra consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽²⁾ « planter les haies champêtres en Isère ».

Patrimoine végétal à protéger identifié au PLU en application de l'article L 123-1-5- III/2° du Code de l'urbanisme :

La conception du projet s'attachera à conserver et à mettre en valeur le patrimoine végétal existant. Les arbres, les alignements remarquables identifiés, doivent être préservés ainsi que leur niveau de sol et leurs abords. Seulement en cas de problème sanitaire avéré des arbres, ces derniers pourront être abattus après déclaration préalable ; ils devront être remplacés en lieu et place par des arbres de même essence.

Espaces boisés classés :

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, est interdit.

⁽²⁾ « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère

ARTICLE A 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation sud des constructions 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 (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).

Des dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants sont recommandés.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

A l'occasion des travaux de génie civil, les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux électroniques à très haut débit, devront être prévus.

TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N et ses sous-secteurs Npi, Nm, Nz et son STECAL Nc

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, 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.

Le plan distingue :

- **Des secteurs Nm** de zones humides, dont le caractère et la fonctionnalité doivent être préservés.
- **Des secteurs Npi** de protection des périmètres immédiats des captages d'eau potable.
- **Des secteurs Nz** de préservation des milieux et des habitats naturels remarquables.
- **Le secteur « Nc » de taille et de capacité d'accueil limitées en application de l'art L 123-1-5-II/6° du code de l'urbanisme**, situé dans l'emprise de l'ancien parc du Château de la Balme, autorisant l'aménagement d'un camping, d'un équipement d'hôtellerie de plein air ou un parc résidentiel de loisirs (PRL).
- **Un secteur patrimonial sur la propriété du Château de la Balme**, identifié en application des articles L 123-1-5-III/2° et R123-11-h du Code de l'Urbanisme, faisant l'objet de prescriptions de nature à assurer lors de tout projet d'aménagement, la préservation de la structure originelle de la propriété, de sa lisibilité et des éléments structurants remarquables identifiés sur le document graphique du règlement.
- **Des éléments de patrimoine, construits et naturels, à préserver** identifiés en application des articles L 123-1-5-III/2° et R123-11-h du Code de l'Urbanisme, faisant l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation.
- **Des espaces boisés classés en application des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme**, interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- **Des secteurs de risques naturels** dans lesquelles les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales, à savoir :
 - **Des secteurs « Bg »** de risques faibles de glissement de terrains
 - **Des secteurs « Bv »** de risques faibles de ruissellement sur versant
 - **Des secteurs « Bt »** de risques faibles de crues torrentielles
 - **Des secteurs « Bi'1 »** de risques faibles d'inondations en pied de versant et inondations de plaine des petits cours d'eau
 - **Des secteurs « Bi'2 »** de risques moyens d'inondations en pied de versant et inondations de plaine des petits cours d'eau
 - **Des secteurs « RG »** de risques moyens ou forts de glissement de terrain

- **Des secteurs « RV »** de risques moyens ou forts de ruissellement sur versant
- **Des secteurs « RI' »** de risques moyens ou forts d'inondations de pied de versant
- **Des secteurs « RM »** de risques moyens ou forts de zones marécageuses
- **Des secteurs « RT »** de risques moyens ou forts de crues torrentielles.

SOMMAIRE

- Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif
- Article N 5 - Surface minimale de terrains en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
- Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article N 9 - Emprise au sol des constructions
- Article N 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, prescriptions de protection des éléments de paysage, constructions patrimoniales
- Article N 12 - Stationnement
- Article N 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
- Article N 14 - Performances énergétiques et environnementales
- Article N 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Dans la zone N et en secteurs Nz :

- Les constructions et installations non visées aux articles L 123-1-5¹ et R 123-8² du code de l'urbanisme
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

2. En secteurs Npi (en plus des interdictions de la zone N) :

- Toutes occupations et utilisations des sols, à l'exception de celles liées et nécessaires à l'entretien régulier des captages (cf. en annexe 6.2. du PLU, l'arrêté préfectoral n° 85-242 du 15/01/1985 de mise en conformité des périmètres de protection des captages de la Combe du Bourg, ainsi que le rapport hydrogéologique des sources du Vivier).

3. En secteurs Nz :

- Toutes constructions, ainsi que les occupations et utilisations du sol pouvant porter atteinte à la spécificité des milieux remarquables.

4. En secteurs Nm :

- Toutes constructions, ouvrages, installations, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide.
- Les affouillements et les exhaussements de sols ainsi que tous travaux non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides.

5. Dans le STECAL Nc :

- Toutes constructions, installations, ouvrages, sauf ceux autorisés à l'article N 2 ci-dessous.

¹ Art L123-1-5 : (...) I.- Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions : (...)

6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés (...);

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

² Art R 123-8 :

(...) En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des 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 dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas (...) dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. (...)

6. Dans les espaces boisés classés en application de l'art L130-1 et suivants du code de l'urbanisme :

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, est interdit.

7. Interdictions liées aux risques naturels (voir le document graphique n° 1 du PLU) :**Dans les secteurs indicés « Bi'1 », sont interdits :**

- Les affouillements et exhaussements de sols sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- En dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², l'utilisation des parties de constructions situées sous la hauteur de référence +0.50m par rapport au terrain naturel.
- Le changement de destination des locaux existants situés sous la hauteur de référence (+0.50 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des personnes ou des biens ;
- Les aires de stationnement dans la bande de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

Dans les secteurs indicés « Bi'2 », sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements de sols sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- En dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², l'utilisation des parties de constructions situées sous la hauteur de référence + 1.00 m par rapport au terrain naturel.
- Le changement de destination des locaux existants sous la hauteur de référence (+1.00 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des personnes ou des biens ;
- Les aires de stationnement
- Le camping-caravaning.

Dans les secteurs indicés « RG - RV – RI' – RM – RT », sont interdits :

- Toutes constructions, toutes occupations et utilisations du sol, sauf les exceptions mentionnées à l'art UA 2 ci-dessous.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**1. En zone N :**

- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet :
 - D'aménagement, d'adaptation, de travaux d'entretien dans le respect des surfaces de plancher et des volumes existants, sans changement de destination.
 - D'une extension de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire, calculée par rapport à l'emprise au sol des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sans excéder une emprise au sol après extension de 200 m². Les annexes sont autorisées si elles sont accolées aux bâtiments d'habitation (assimilables à une extension).
- Les bâtiments compris dans le cercle numéroté 4 au règlement graphique du PLU peuvent changer de destination pour un usage d'habitation et/ou d'accueil touristique lié à une activité d'hôtellerie de plein air, à condition de respecter les caractéristiques architecturales et les volumes originels des bâtiments existants. Sont notamment autorisés un point de vente-accueil-réception des touristes, des bureaux, une salle de restauration, de loisirs, des sanitaires.

- Les affouillements et les exhaussements de sols doivent être liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, et/ou aux travaux d'aménagement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et/ou à la lutte contre les risques naturels.
- Eléments de patrimoine identifiés en zone N du règlement graphique, en application des articles L 123-1-5-III/2° et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme :
 - *Pour rappel, doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application des articles L. 123-1-5-III/2° et R421-23h du code de l'urbanisme comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.*
 - *Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées en application des articles L. 123-1-5-III/2° et R421-28° du code de l'urbanisme. Le permis de démolir pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des éléments identifiés.*

A/ Dispositions spécifiques à la propriété du Château de la Balme :

- Les adaptations, transformations, aménagements des bâtiments existants, motivées par un changement de destination ou création de surface de plancher, seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. Ces adaptations respecteront le caractère originel de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture, destination d'origine) ; la mémoire de leur destination d'origine devant demeurer intelligible après transformation. Elles seront sobres, ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures sans rapport avec l'architecture originelle. L'ensemble des nouvelles fonctions sera localisé dans les bâtiments existants. Les volumes initiaux seront conservés, sans extension, ni surélévation.
- L'ancienne glacière, le tunnel maçonné, le Pont-d'Adèle, les statues de la Salette, le mur le long de la RD 71, identifiés sur le document graphique à l'intérieur de la propriété de l'ancien château de la Balme, doivent être préservés pour des raisons historiques et restaurés dans leurs caractéristiques originelles.
- Les arbres remarquables identifiés au règlement graphique du PLU sur la propriété, doivent être préservés ainsi que leur niveau de sol et leurs abords. Seulement en cas de problème sanitaire avéré des arbres, ces derniers pourront être abattus après déclaration préalable ; ils devront être remplacés en lieu et place par des arbres de même essence. Le tracé de l'allée menant au château, devra être préservé.

2. Dans les secteurs Nm et Nz :

- Les clôtures (si nécessaires) doivent être réalisées à l'aide de dispositifs perméables permettant la circulation de la petite faune par l'aménagement de passages en points bas.

3. Dans le STECAL Nc, sont seuls autorisés :

- L'aménagement de terrain de camping, de PRL (parc résidentiel de loisirs), avec leurs équipements d'accompagnement, dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
- Les emplacements de camping doivent être établis au-dessus de la cote altimétrique portée sur le document graphique du règlement (ligne basse d'implantation des emplacements et des équipements du camping, hors voie et aires de stationnement pouvant être implantées en-dessous de la limite).
- Pour les éléments remarquables construits ou naturels identifiés en secteur « Nc » en application de l'art L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

Pour rappel, doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document

d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application des articles L. 123-1-5-III/2° et R421-23h, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

- Les arbres remarquables isolés seront préservés ainsi que leur niveau de sol et leurs abords. Seulement en cas de problème sanitaire avéré des arbres, ces derniers pourront être abattus après déclaration préalable ; ils devront être remplacés en lieu et place par des arbres de même essence.
 - Les groupements d'arbres formant des espaces boisés : il sera fait application de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme (prescriptions applicables aux espaces boisés classés).
 - L'ancienne pièce d'eau et son canal d'amenée d'eau : la forme originelle de l'ancien canal et pièce d'eau devra être préservée en lieu et place, ou restaurée à l'identique. Ces éléments constitutifs du patrimoine de l'ancien parc du Château devront demeurer lisibles dans le paysage après aménagement des lieux.
 - Le pont sur le canal devra être restauré dans ses caractéristiques originelles.
- Les affouillements et les exhaussements de sols sont autorisés s'ils sont liés aux constructions, installations autorisées dans la zone, ainsi qu'aux travaux d'aménagement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4. Secteur patrimonial couvrant la propriété du Château de la Balme, identifié sur le document graphique du PLU par une trame hachurée orange (art L 123-1-5-III/2° et et R123-11-h du Code de l'Urbanisme) :

- Les occupations et utilisations du sol autorisées ne devront pas porter atteinte à la structure originelle de la propriété, ni à sa lisibilité, ni aux éléments structurants remarquables identifiés en son sein.

5. Conditions particulières applicables dans les secteurs de risques naturels (voir le document graphique n° 1 du PLU) :

- **Dans l'ensemble de la zone N et les secteurs indicés « Bv »**, les constructions qui ne sont pas interdites à l'article N1 ci-dessus, sont admises sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.
- **Dans les secteurs indicés « Bt »**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article A1 ci-dessus, sont admises sous réserve de respecter les prescriptions ci-après :
 - Le RESI, tel que défini à l'article 5 du Titre 1, devra être : inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes inférieur ou égal à 0,50 pour les bâtiments d'activités agricoles.
 - Pour les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : les équipements et matériels vulnérables devront être surélevés de 0,50 m au-dessus du terrain naturel.
 - Pour les constructions autres que des modifications de bâtiments existants et des extensions de moins de 20 m² : le premier niveau utilisable sera surélevé de 0,50 m au-dessus du terrain naturel.
 - La construction doit être adaptée à la nature du risque, l'accès doit être positionné sur une façade non exposée.
 - Les affouillement et exhaussements de sols sont autorisés dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- **Dans les secteurs indicés « Bi'1 »**, sont admis sous réserve du respect des prescriptions ci-après :
 - Pour les projets nouveaux, les aménagements et exploitations temporaires sous la hauteur de référence (+0.50 m), à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.
 - Les hangars agricoles ouverts sans remblaiement.

- Les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m², avec surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence (+0.50 m) :
 - Pour les projets autres que les hangars agricoles ouverts et que les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², le premier niveau utilisable des constructions sera surélevé de +0.50 m par rapport au terrain naturel. Ils feront l'objet sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (batardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en œuvre, un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au-dessus du niveau de référence.
 - Le RESI, tel que défini à l'article 5 du Titre 1, applicable en zone bleue, devra être :
 - inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes ;
 - inférieur à 0,50 pour les bâtiments d'activités agricoles. 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.
 - La marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir le point 5 de l'article 5 du Titre I du règlement.
 - Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence (+0.50m) ;
 - les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement ;
- **Dans les secteurs indicés « Bi'2 » :**
- Les prescriptions applicables au secteur Bi'1 sont applicables aux secteurs « Bi'2 » ; la cote de référence en secteur Bi'2 est portée à +1.00 m au-dessus du terrain naturel.
- **Dans les secteurs indicés « Bg »**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article A1 ci-dessus, sont admises sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage, soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux. Les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
- **Dans les secteurs indicés « RI' - RT – RV – RG - RM»**, où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certaines des types de projets particuliers suivants sont autorisés lorsque les prescriptions relatives à la zone concernée le précisent :
- A) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- B) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;
- C) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
- D) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée,

- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m², ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain si celle-ci est interdite à la construction
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;

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

- les constructions, 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), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

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

- **Sont également admis en secteur RI' :**

- **Les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement, à savoir:**
 - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique- aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
 - approvisionnement en eau,
 - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
 - défense contre les inondations,
 - lutte contre la pollution,
 - protection et conservation des eaux souterraines,- protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,
 - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

Conditions à respecter :

- Les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité, sont admises sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, ;
- Les clôtures à fils superposés avec poteaux doivent être sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
- Les espaces verts, les aires de jeux et de sport, ainsi que les installations sanitaires nécessaires à ces équipements dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², sont admises, sous réserve de l'absence de remblaiement ;
- Les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement, sont admis.

Prescriptions applicables aux projets admis :

- En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 5 du titre 1 du règlement, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de l'inondation de référence.
- Pour la marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir le point 4 de l'article 5 du titre 1 du règlement.
- Les ouvertures doivent avoir leur base au-dessus du niveau de l'inondation de référence.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme ⁽¹⁾ restent applicables.

2. Accès :

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité, de défense contre l'incendie et 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 pourront être interdits.

En STECAL Nc, l'accès principal devra s'effectuer à partir de la VC n° 3 située au sud de la zone.

Il sera admis un accès de secours sur la RD 71 en entrée nord du site. La localisation des accès est portée sur le document graphique du règlement.

3. Voirie :

Les voies 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 STECAL Nc, la voie d'accès principale en double sens, interne au camping, aura une emprise maximum de 5 mètres ; les voies secondaires auront une emprise de 4.50 mètres maximum. Des cheminements piétonniers accessibles aux personnes à mobilité réduite devront relier les aires de campement aux équipements structurants du camping.

4. Dispositions particulières :

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1- Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Toutefois, pour les bâtiments techniques agricoles qui nécessitent un raccordement, une alimentation par puits, captage de source ou forage est possible sous réserve que soient établies la potabilité de l'eau captée et la suffisance du débit pour l'utilisation du sol envisagée et la sécurité contre l'incendie.

2- Assainissement des eaux usées :

2.1. Eaux usées domestiques :

2.1.1. En zone d'assainissement collectif (voir le règlement graphique n° 4 du PLU), le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation.

⁽¹⁾ *Article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».*

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Le rejet des effluents agricoles (purins...) dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

2.1.2. En zone d'assainissement non collectif (voir le règlement graphique n° 4 du PLU), toute construction ou installation générant des eaux usées devra être équipée d'un système de traitement individuel des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et adapté à l'aptitude des sols à l'assainissement autonome. La filière retenue après étude des sols à la parcelle par un bureau d'études compétent, aux frais du pétitionnaire, devra être contrôlée par le SPANC¹ compétent. Dans le secteur affecté par des risques naturels indicés « Bg », le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol, est interdit.

3- Eaux pluviales (eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeubles, eaux d'arrosage) :

3.1/ Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'utilisation et d'occupation du sol, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3.2/ La gestion des eaux de pluie prendra en compte les prescriptions du zonage pluvial (cf le règlement graphique n° 5 du PLU).

3.3/ Application des règles définies ci-après :

Elles s'appliquent à :

- toutes opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m² (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale de l'opération qui est comptabilisée ;
- tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris ;
- tous les cas de reconversion/réhabilitation dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m² : le rejet doit se baser sur l'état initial naturel du site. La surface imperméabilisée considérée est également celle de l'opération globale ;
- tous les parkings imperméabilisés de plus de 10 emplacements.

a/ Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain sous réserve de tests de perméabilité favorables et d'être situé hors d'un périmètre de protection rapprochée de captage et/ou d'un secteur de risques naturels indicé « Bg », dans lesquels le rejet des eaux pluviales, et de drainage dans le sol, est interdit.

b/ En cas de tests de perméabilité non favorables ou d'interdiction d'infiltrer les eaux pluviales (cas des périmètres de protection rapprochée de captage et des secteurs de risques naturels indicés « Bg »), les eaux de pluie pourront être rejetées dans le réseau de collecte de la commune après autorisation de celle-ci ou, en l'absence d'un réseau de collecte pluvial, être évacuées vers le milieu naturel (fossé, talweg planté d'arbustes, ou un cours d'eau).

Le rejet au réseau pluvial communal ou au milieu naturel respectera un débit de fuite de 3 litres / s.

La mise en œuvre de ce débit de fuite nécessite la mise en œuvre d'un dispositif de stockage (cuve de rétention...) ou de tamponnage des eaux pluviales dimensionné comme suit :

- 55 l/m² imperméabilisé en zone verte du zonage pluvial
- 60 l/m² imperméabilisé en zone violette du zonage pluvial
- 20 l/m² imperméabilisé en zone jaune du zonage pluvial

c/ La mise en œuvre d'un pré traitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

¹ SPANC : Service public d'assainissement non collectif

d/ Contrôle de conception : la conformité des projets sera contrôlée par la commune. Le pétitionnaire doit produire un dossier comportant le calcul des surfaces imperméabilisées, les résultats des essais d'infiltration, un plan de localisation des dispositifs mis en œuvre détaillés dans leurs caractéristiques. Il remettra également les caractéristiques et un plan des ouvrages de traitement des eaux de ruissellement susceptibles d'être pollués.

3.4/ Une cuve de rétention ou un dispositif de stockage n'est pas incompatible avec une réutilisation des eaux pluviales. Un volume de la cuve peut être réservé ; l'eau pluviale ne s'écoule au débit fixé qu'à partir du moment où le volume d'eau de la cuve est supérieur au volume de réutilisation choisi.

3.5/ Des actions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation à l'échelle du particulier (ex : faire une voie d'accès en concassé plutôt qu'en enrobé, favoriser les espaces verts et les matériaux drainants dans l'aménagement des extérieurs,...).

4- Autres réseaux

Les branchements des réseaux téléphoniques et électriques seront exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Les coffrets d'électricité et de gaz, seront encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet.

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

Application des règles :

- Les règles sont applicables vis à vis des voies et emprises publiques et au corps principal du bâtiment.

- **Le long de la RD 71, les constructions devront s'implanter avec un recul de 7 m.** L'extension d'une construction existante conservant un recul identique à l'existant, est autorisée, à condition de ne pas nuire aux conditions de sécurité routière et de visibilité.
- **Le long des autres voies :** les constructions doivent respecter un recul de 5 m minimum. L'extension d'une habitation est autorisée à l'alignement des voies ou en lui conservant le recul de la construction existante à condition de ne pas nuire aux conditions de sécurité routière et de visibilité.

Dispositions particulières :

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

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Application des règles ci-dessous :

Elles s'appliquent en tout point du bâtiment vis à vis des limites de propriété et le long des chemins privés.

2. Règles générales :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

3. Dispositions particulières :

- Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Des implantations différentes de celles prévues dans les règles générales peuvent être autorisées ou imposées pour :
 - Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.
 - En cas d'extension d'une construction conservant le recul de la construction existante, à condition de ne pas créer de nuisances pour le voisinage habité.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire, calculée par rapport à l'emprise au sol des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sans excéder 200 m² d'emprise au sol après extension.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Mesure de la hauteur dans le cas des terrains en pente :

La hauteur est mesurée à l'aplomb du bâtiment par rapport au terrain naturel avant travaux et le point considéré (faîtage ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Un examen au cas par cas sera effectué pour les terrains naturels au relief remodelé.

2- Hauteur maximale autorisée :

- 10 m hors tout pour les habitations.
- 4.50 m à l'égout de toit pour les constructions en STECAL Nc. .Aucune règle de hauteur n'est imposée pour les cabanes perchées dans les arbres.
- 4.00 mètres hors tout pour les constructions nécessaires à l'exploitation forestière.

3. Les bâtiments existants échapperont à cette règle de hauteur dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume initial de la construction.

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A PRESERVER LES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, IMMEUBLES, SITES ET SECTEURS PROTEGES EN APPLICATION DE L'ART L123-1-5-III/2° DU CODE DE L'URBANISME

1- Dispositions applicables au STECAL « Nc » :

Implantation par rapport au terrain naturel :

En secteur Nc, les constructions et installations autorisées seront implantées dans le terrain en minimisant le plus possible les mouvements de terrains (déblais-remblais). Ils n'excéderont pas un mètre par rapport au terrain naturel avant construction ou aménagement.

Volumétries et toitures :

En secteur Nc, la volumétrie des bâtiments à implanter sera de forme simple, homogène et compacte.

Pour les constructions perchées dans les arbres ou sur pilotis, leur gabarit sera proportionnel à la taille des arbres qui les accueillent. Elles s'arrimeront aux arbres avec des dispositifs simples et non impactant pour les arbres qui les supportent. Les dispositifs d'accès (type échelles) aux constructions dans les arbres seront traités de manière simple et sobre. Ils seront discrets dans le paysage forestier pour en limiter leur perception (privilégier la légèreté et la transparence des dispositifs d'accès). Les cabanes auront des toitures soit végétalisées, soit étanchées avec une sur-toiture en bardage bois (tons bois naturel) pour se fondre dans le paysage forestier.

Panneaux solaires :

Ils sont admis si leur surface est limitée à 3m² par toiture ; le dispositif doit être intégré dans le plan de la toiture (c'est-à-dire non saillant par rapport à la couverture), les éléments de liaison doivent être de même teinte que les panneaux, les capteurs doivent être rassemblés et positionnés en bande rectangulaire régulière, verticale ou horizontale, et composer avec les ouvertures existantes.

Les clôtures :

Dans la zone N délimitée sur la propriété du château de la Balme, le mur de clôture bordant la RD 71, identifié en application du L 123-1-5-III/2° du code de l'urbanisme, devra être préservé.

Dans le STECAL « Nc », la haie arbustive identifiée en application du L 123-1-5-III/2° du code de l'urbanisme, bordant la zone en partie Sud-Ouest, devra être préservée. A l'intérieur de l'ancien parc du château de la Balme, les clôtures si nécessaires seront de forme simple. Elles seront composées de poteaux et de lisses en bois, de type clôture équestre. Ponctuellement, elles pourront être composées d'éléments en fer forgé rappelant les motifs « Art Nouveau » présents dans l'ancien parc romantique du Château.

Matériaux des constructions :

En STECAL « Nc » : l'harmonie et le mimétisme avec le milieu naturel seront recherchés dans l'emploi des matériaux utilisés pour les constructions et les aménagements.

Les constructions utiliseront des matériaux déjà présents dans le milieu naturel d'implantation (bois, végétal).

Les constructions seront dans les tons « bois naturel ».

L'ensemble des bois utilisés sur le site seront naturels, sans vernis, ni lazure.

Les toitures seront dans les tonalités de gris.

Matériaux des voies et chemins :

Les revêtements devront limiter l'imperméabilisation des sols. Ils seront en matériaux concassés moyens et/ou fins de pays.

Aires de stationnement : elles seront en gazon renforcé.

2- Dispositions applicables aux bâtiments et ensemble de bâtiments identifiés au PLU en applications de l'art L 123-1-5-III/2° du code de l'urbanisme en zone N (hors STECAL Nc) :

Les dispositions ci-après visent la préservation des caractéristiques des bâtiments et de leurs abords immédiats.

En cas de transformation motivée par un changement de destination ou la création de surfaces de plancher, les adaptations des bâtiments seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. La nouvelle fonction doit s'adapter au bâtiment et non le contraire.

On privilégiera des interventions sobres et respectueuses des caractéristiques des bâtiments ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

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.

Implantation, volumétrie, éléments constitutifs :

L'ensemble des nouvelles fonctions liés aux aménagements des bâtiments, est à localiser dans les bâtiments existants, à l'exclusion de toute construction nouvelle. Toute surélévation du bâtiment est interdite.

Abords immédiats, espaces privatifs, clôtures, plantations :

Les abords immédiats seront traités avec simplicité et en accord avec le caractère des lieux.

Les espaces extérieurs doivent rester :

- sobres dans leur traitement : en gravillons ou en herbe. L'imperméabilisation et l'artificialisation des surfaces sont à proscrire : limiter les surfaces d'enrobé.
- ouverts : éviter de trop les cloisonner, de trop planter. Les tilleuls qui accompagnent les ensembles bâtis sont à préserver.

Toiture, couverture :

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

Ouvertures en toiture, panneaux solaires :

Les lucarnes, outeaux ou autres ouvertures en excroissance sont interdits.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques 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 capteurs seront rassemblés et positionnés dans le tiers supérieur de la toiture. Leur surface totale ne doit pas dépasser 30% du pan de toit.

Les volets seront de type dauphinois (pas de z), persiennés ou non. Ils seront peints ou de couleur sombre. Le blanc est interdit.

Ouvertures en façades :

- La forme des ouvertures existantes doit être conservée.
- 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 ordonnancée et rythmée.
- La fermeture par vitrage de volumes aujourd'hui ouverts devra permettre la lecture de l'ouverture initiale.

Ravalement des façades :

- Pour ces bâtiments patrimoniaux, l'isolation des murs par l'extérieur est interdite.
- Toute intervention sera faite à la chaux naturelle.
- Murs présentant de belles pierres, bien dressées : les joints peuvent être simplement refaits et remplis au mortier de chaux naturelle. Si les pierres sont plus irrégulières, les murs peuvent être enduits à « pierre vue ».
- Les joints traités en creux sont interdits.

Traitement des pierres de chaînes d'angle et d'encadrement d'ouvertures :

L'enduit doit venir mourir sur la pierre.

Enseignes :

Dans le cas où la nouvelle destination impose la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra faire l'objet d'une demande particulière, être sobre et de dimension limitée et respecter l'architecture, la composition du bâtiment ou de la partie de bâtiment.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

2. La division d'immeubles en logements qui ne serait pas soumise à une autorisation ne peut s'affranchir de respecter les dispositions prévues ci-dessous en matière de stationnement comme le prévoit l'article L 421-8 du code de l'urbanisme.

3. Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé deux aires de stationnement privatives par logement sur la parcelle.

En cas de changement de destination ou d'extension, les aires de stationnement à créer tiennent compte de la surface de plancher finale de la construction (surface initiale + la surface créée par le projet).

5. En STECAL « Nc », les aires de stationnement seront fractionnées en petites unités le long de la voie principale d'accès du camping.

6. Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement devront limiter l'imperméabilisation des sols. En STECAL « Nc », elles seront traitées en gazon renforcé.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**Espaces boisés classés :**

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, est interdit.

Plantations :

En STECAL « Nc » :

Les plantations devront être limitées sur le site du projet.

Les haies arbustives pouvant être plantées, pour masquer les aires de stationnement, sont indiquées sur le document graphique du règlement.

Elles seront composées d'essences locales en mélange (fusains, cornouillers, noisetiers, viornes, charmilles, aubépines, buis, amélanchiers, sureaux...).

En zone N : la voie principale du futur camping en STECAL Nc, pourra être bordée, sur l'espace de prairie, par un alignement de fruitiers (cerisiers, pommiers, poiriers, cornouillers, noyers...).

ARTICLE N 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

A l'occasion des travaux de génie civil, les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux électroniques à très haut débit, devront être prévus.

TITRE VI - ARTICLE 11 COMMUN AUX ZONES DU PLU : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A PRESERVER LE PATRIMOINE BATI ET VEGETAL, PROTEGES EN APPLICATION DE L'ART L123-1-5-III/2° DU CODE DE L'URBANISME

I- Dispositions générales

I- Rappel

- 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 ».

II – Dispositions applicables aux nouvelles constructions

Avertissement :

Cet article est applicable à toutes les zones du PLU excepté au STECAL Nc du PLU, régi par son propre article 11.

Préalable sur l'application des dispositions de l'article 11

Les règles et les prescriptions du présent article ne sont pas suffisantes à elles seules pour permettre, par leur simple application, la production d'une architecture de qualité, intégrée dans son environnement et susceptible de répondre aux problèmes de notre temps.

Les constructions nouvelles pourront intégrer les grands principes des constructions de la zone (volumétrie, aspects et teintes des matériaux, traitement des abords, implantations, liens avec l'espace public...) afin d'établir une continuité de perception et d'aménagement avec le bâti environnant tant dans les visions proches que lointaines.

Bâtiment principal et annexes devront respecter les dispositions énoncées ci-dessous.
Le pastiche d'une architecture anachroniques ou étrangère à la région est interdite.

A l'inverse, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte, la prise en compte d'enjeux environnementaux, la mise au point de nouveaux procédés constructifs, peuvent conduire à proposer des réponses architecturales et constructives nouvelles, adaptées aux enjeux de notre temps et ne répondant pas aux obligations énoncées ci-dessous.

Dans ce cas, les nouvelles constructions pourront faire l'objet d'adaptations et de dérogations aux dispositions ci-dessous ; la demande de permis de construire devra être complétée par un argumentaire rigoureux démontrant la relation harmonieuse de la construction à son environnement et la pertinence des réponses apportées aux enjeux d'environnement.

Les bâtiments publics et les équipements nécessaires aux services publics pourront également faire l'objet d'adaptations et de dérogations aux dispositions ci-dessous compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques. Toutefois, l'article R 111-21 leur est applicable et leur insertion dans le paysage devra être particulièrement étudiée.


Terrassements – accès – implantation : chercher une relation harmonieuse avec l'environnement immédiat (terrain, accès, vues, orientation)

La construction s'adapte à la topographie du terrain naturel et non l'inverse. Elle est étudiée en fonction de la pente du terrain et du niveau de la voie de desserte. Un bâtiment terminé ne devra pas présenter de talus importants ni en déblais, ni en remblais (appliquer les recommandations de la fiche ci-après).


Les talus suivront au plus près la pente du terrain naturel et les buttes de terre rapportées ou sont interdits (pas d'effet taupinière).

L'adaptation au sol


- Pente douce jusqu'à 6% talus en pente douce.



- Pente forte supérieure à 6%.

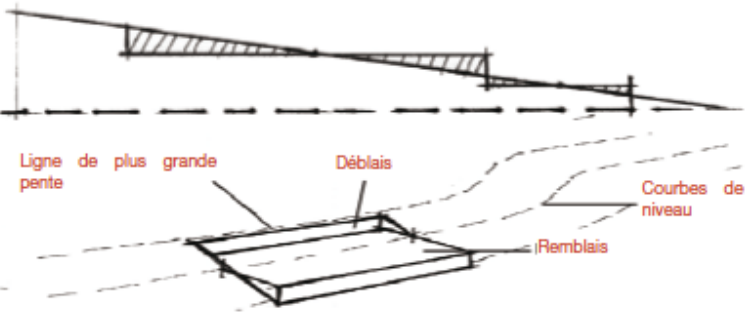


- Les terrasses : vrai usage sur un sol horizontal, entretien facile, gestion des eaux de ruissellement.




La terrasse, 2 règles

- Egalité volumétrique des déblais et des remblais
- Terrasse parallèle aux courbes de niveaux donc perpendiculaire à la ligne de plus grande pente puisque les courbes de niveaux sont nécessairement perpendiculaires à la ligne de plus grande pente en un même point.



Le mur de soutènement



Source : fiche conseils n° 2 – Série Urbanisme / Architecture / Paysage / Environnement – DRAC Rhône-Alpes

Tout élément prolongeant le bâtiment principal (ex : accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers, etc.) doit être conçu comme un espace construit. Les encochements et les talus décors préfabriqués sont interdits.

Le chemin d'accès à la construction sera le plus court et le moins large possible afin de réduire son impact dans le paysage et les contraintes qui lui sont liées : terrassements, entretien, déneigement, imperméabilisation du sol. En conséquence, l'implantation des garages indépendants et des parkings doit être proche de l'accès à la parcelle.

Les vues et les meilleures expositions seront prises en compte.

Volumétrie

La construction doit présenter une homogénéité de volume et rester sobre dans sa conception.

Les complications de volumes seront évitées.

Les bâtiments annexes peuvent être dissociés du bâtiment principal et être organisés de manière à composer des espaces extérieurs (cours) en référence aux typologies locales d'implantation (fermes en L et en U). Il seront traités en cohérence avec la construction principale.

Toitures – Couvertures – pente et teinte des toitures

Les toitures seront de forme simple, à deux ou quatre pans. Le faitage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de constructions accolées ou en extension à un bâtiment existant ; dans ce cas la pente de toit est cohérente avec celle du bâtiment principal. Elles sont également autorisées pour des bâtiments isolés de faible superficie au sol (< à 20 m²).

La pente des toitures sera cohérente avec celle des constructions avoisinantes, supérieure à 30%.

Des pentes de toiture plus faibles pourront néanmoins être autorisées ou préconisées pour minimiser la hauteur d'une construction (impact dans le paysage, préservation des vues ou de l'ensoleillement, etc.) et pour les bâtiments agricoles et artisanaux, qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.

Les ouvertures en toiture (outeaux, lucarnes...) sont interdites.

Les fenêtres de toiture, à l'exclusion de leurs dispositifs d'occultation, devront être affleurantes au plan du toit.

Leurs dimensions et leurs positions devront être étudiées pour participer à la composition architecturale d'ensemble.

Les toitures terrasse sont autorisées sous réserve qu'elles soient considérées comme une 5^e façade participant ainsi à une composition architecturale d'ensemble et que leur revêtement soit d'aspect soigné (ex : terre végétale engazonnée, platelage bois, etc.)

Le matériau de couverture prédominant sur le territoire communal est la tuile de teintes brun à rouge, il est donc préconisé.

Façades – boiseries – menuiseries – finitions

Les couleurs des matériaux de construction sont à choisir parmi la palette de tonalités et de textures des matériaux présents sur le territoire communal. Les couleurs vives, les couleurs lumineuses sont interdites pour les façades. Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.

Pour les constructions anciennes, la réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support, et notamment dans le cas des bâtiments en pisé, les parements et les isolants imperméables à la vapeur d'eau (enduit de ciment, polystyrènes, etc.) sont à proscrire aussi bien en intérieur qu'en extérieur, pour garantir la pérennité des structures.

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

Panneaux solaires – autres éléments techniques – citernes à gaz ou à mazout – emplacement à containers poubelles – postes électriques et de gaz – coffrets, compteurs et boîtes aux lettres

Les panneaux solaires en toiture, à l'exception des toitures terrasse, seront affleurants au plan du toit et de même pente. Dans tous les cas, leur position sera étudiée pour participer à la composition architecturale d'ensemble.

Les antennes et paraboles doivent être placées au-dessus du faîtage et non en façade.

Les citernes à gaz ou à mazout doivent être placées dans des lieux où elles ne seront pas visibles depuis les voies publiques.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux des constructions, doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.

Pour les opérations d'ensemble, il sera prévu un emplacement aménagé pour entreposer les poubelles, commun à l'opération et adapté à la collecte sélective.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration aux constructions environnantes.

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 clôtures (hors clôtures agricoles)

La clôture des terrains n'est pas obligatoire. Les clôtures ne devront pas gêner la visibilité le long des voies et notamment aux carrefours.

Elle sera d'aspect simple et sobre, d'une hauteur totale limitée à 1.50 m sur rue, et 2.00 m sur limites séparatives.

Elle pourra être composée de :

- Une haie végétale en mélange,
- Un grillage à mailles ou un dispositif à claire voie de conception simple,
- Une barrière en bois en dessin sobre.

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.

Dispositions spécifiques pour les constructions agricoles, abris pour animaux

La construction des nouveaux bâtiments d'exploitation et l'extension de bâtiments existants devra se conformer aux recommandations suivantes :

1. Intégration des bâtiments dans le terrain :

La construction devra être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain.

On évitera tous les travaux de terrassements qui dégraderaient le modelé naturel du site.

Un bâtiment terminé ne devra pas présenter de talus importants ni en déblais, ni en remblais.

Les talus suivront au plus près la pente du terrain naturel.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration, pourra être refusé.

2. Façades – toitures :

Les teintes recommandées seront à rechercher dans la palette des couleurs présentes sur le territoire communal.

III- Dispositions applicables au patrimoine bâti identifié en application de l'article L123-1-5-III/2°

Avertissement :

Cet article n'est pas applicable à la zone N, ni au STECAL Nc, régis par leur propre article 11.

Les objectifs du règlement :

Le présent règlement s'applique aux bâtiments ou ensembles de bâtiments désignés au PLU (cf. plans de localisation) en application de l'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, matériaux, formes de ouvertures, etc.) et de leurs abords immédiats. D'une manière générale en cas de transformation motivée par le changement de destination des édifices désignés ci-dessus, les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation.

Pour ces édifices patrimoniaux, c'est la fonction qui doit s'adapter au bâtiment et non le contraire. Ainsi le programme prévu doit pouvoir se réaliser par une simple adaptation du bâtiment (au niveau des ouvertures essentiellement). Si les transformations induites doivent être importantes, le programme devra être revu à la baisse.

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 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 ou bourgeoises anachroniques.

Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Le changement de destination n'étant autorisé que pour permettre d'assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments, l'ensemble des nouvelles fonctions (y compris garage des véhicules, ateliers, buanderie, etc.) est à localiser dans les bâtiments existants, à l'exclusion de toute construction nouvelle. Toute surélévation du bâtiment est interdite.

Abords immédiats, espaces privatifs, clôtures, plantations

Les abords immédiats seront traités avec simplicité et en accord avec le caractère des Chambaran ; aussi les espaces extérieurs doivent rester :

- sobres dans leur traitement : gravillons ou en herbe ; proscrire l'imperméabilisation et l'artificialisation des surfaces ; limiter l'enrobé à l'accès au garage.
- ouverts : éviter de trop cloisonner, de trop planter.

Les clôtures ne sont pas conseillées pour préserver de dialogue entre les bâtiments et les espaces environnants, souvent agricoles. Si elles sont nécessaires, les clôtures seront limitées aux abords immédiats. Elles seront simples et légères (lisses en bois horizontales, haie basse d'essences locales en mélange à feuilles

caduques, pas de résineux). Les haies opaques de thuyas et de laurier palme sont interdites.

Un bâtiment sans clôture, en contact direct avec les espaces agricoles



- si des terrassements, murs de soutènement ou autres aménagements extérieurs sont nécessaires, ils devront être en accord avec les aménagements antérieurs caractéristiques et l'esprit du lieu (cour de ferme, murets, etc.).

Les enrochements cyclopéens sont proscrits.

- pied de façades : les sols en galets en pied de façade seront conservés et refaits suivant la technique appropriée. Outre leur qualité esthétique, ces sols drainants assurent l'évacuation de l'eau du sol et évitent les remontées capillaires dans les murs.

- les tilleuls qui accompagnent les ensembles bâtis sont à préserver.



Un tilleul accompagne presque chaque ensemble bâti, ils sont à préserver, voire à renouveler. Les feuillus, les fruitiers sont à préférer dans les plantations.

Toiture, couverture

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

- les avancées de toit reposant sur consoles seront conservées dans leurs dimensions (longueur de l'avancée, section des bois...) et leur aspect. Les chevrons apparents en sous face ne seront pas coffrés.

- les séchoirs à noix en sacoches seront conservés dans la mesure du possible.

- les couvertures seront en tuiles canal. La teinte sera celle des toitures environnantes.

- les rives seront réalisées de façon traditionnelle, sans utiliser de tuiles de rives à rabat qui alourdissent l'aspect de la toiture.

- les chéneaux et descentes de pluviales seront en métal.



Traitement traditionnel de la rive d'une toiture en tuiles canal

Des séchoirs à noix en sacoches, à préserver



Exemple de fenêtre de toit

Ouvertures en toiture, panneaux solaires

- seules les fenêtres de toit sont autorisées (les verrières sont admises). S'il y a plusieurs ouvertures sur un versant, elles seront alignées. Les lucarnes, outeaux ou autres ouvertures en excroissance sont interdits.

- les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques 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 capteurs seront rassemblés et positionnés dans le tiers supérieur de la toiture. Leur surface totale ne doit pas dépasser 30% du pan de toit.

- les souches de cheminée seront rapprochées du faîtage, simples, maçonnées et sans fruit ; les conduits de cheminée seront intégrés dans les volumes intérieurs et non positionnés sur les murs extérieurs.

- les volets seront de type dauphinois (pas de z), persiennés ou non. Ils seront peints ou de couleur sombre. Le blanc ainsi que les volets roulants sont interdits.

Ouvertures en façades

- la forme des ouvertures existantes doit être conservée. 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 ordonnancée et rythmée.
- la fermeture par vitrage de volumes aujourd'hui ouverts devra permettre la lecture de l'ouverture initiale.

Ouvertures des anciennes parties d'habitation :

- portes, fenêtres et volets seront en bois, peints ou de teinte sombre. Le blanc est interdit.
- choisir 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.



oui

non

non

- occultations : les volets pleins battants ou persiennés sont autorisés, les volets roulants sont interdits. Pour garder l'élégance de certaines ouvertures les occultations peuvent être installées à l'intérieur.

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

- le dessin de l'ouverture d'origine doit rester clairement lisible après la transformation. La composition des parties vitrées et opaques doit s'inscrire dans la dimension de l'ouverture d'origine.
- l'ensemble du dispositif doit être positionné en retrait du nu extérieur du mur.
- matériaux autorisés pour l'ensemble : pans de bois, menuiseries en bois ou métal de teinte foncée (ou non traitée pour le bois), verre. Tout rétrécissement en maçonnerie est interdit.

Bons exemples d'anciennes ouvertures de granges adaptées pour le logement



- dans la mesure du possible, les menuiseries existantes sont à conserver en place, et à adapter. On peut réutiliser les fermetures existantes en adaptant les fixations (la porte de grange peut servir de volet battant ou coulissant).

- les volets seront de type daupinois (pas de z), persiennés ou non. Ils seront peints ou de couleur sombre. Le blanc est interdit. Les volets roulants sont interdits.

Fermeture des hangars, séchoirs, bâtiments de stockages ouverts :

- le dessin de l'ouverture d'origine doit rester clairement lisible après la fermeture. La composition des parties vitrées et opaques doit s'inscrire dans la dimension de l'ouverture d'origine.
- matériaux autorisés pour la fermeture : pans de bois (structure bois), menuiseries en bois ou métal de teinte foncée (ou non traitée pour le bois), verre.

- tout rétrécissement en maçonnerie est interdit.

- les volets roulants sont interdits. L'occultation des parties vitrées peut se faire par panneaux de bois coulissants.

Ravalements des façades :

- Les décors peints (cadran solaire par exemple) seront préservés ou refaits.



Un cadran solaire à restaurer

- pour ces bâtiments patrimoniaux, l'isolation des murs par l'extérieur est interdite.
- toute intervention sera faite à la chaux naturelle.
- murs présentant de belles pierres, bien dressées : les joints peuvent être simplement refaits et remplis au mortier de chaux naturelle.
- si les pierres sont plus irrégulières, les murs peuvent être enduits à « pierre vue ». L'enduit « à pierre vue » est un enduit jeté et recoupé qui laisse apparaître les têtes des pierres. Pour obtenir l'effet « à pierre vue » l'enduit peut-être utilisé mécaniquement par sablage.
- les joints traités en creux sont interdits- traitement des 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).



Des pierres de molasses bien dressées

Façades en pans de bois

- Les parties de murs en pans de bois seront refaites avec le même procédé (structure bois avec bardage bois) et non en maçonnerie recouverte de bois. Le bois sera laissé naturel, pour une teinte grisée dans le temps.

Enseignes

- Dans le cas où la nouvelle destination (activité tertiaire, etc.) impose la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra faire l'objet d'une demande particulière, être sobre et de dimension limitée et respecter l'architecture, la composition du bâtiment ou de la partie de bâtiment.