



Dossier enquête publique Pommiers La Placette

Sommaire



PLAN LOCAL D'URBANISME DE POMMIERS LA PLACETTE

Modification n°1 Dossier d'enquête publique

Liste des pièces contenues dans le dossier :

- Notice explicative
- Rapport de présentation :
 - Partie 3 portant sur les choix retenus
 - Annexe 2 portant sur les Emplacements Réservés
- Règlement écrit
- Règlement graphique :
 - 1 plan au 1 : 6 000 (vue d'ensemble)
 - 1 plan au 1 : 3 000 (zoom parties urbanisées)
- Orientations d'Aménagement

JUIN 2019



LA SURE EN CHARTREUSE PLU DE POMMIERS LA PLACETTE

Projet de modification n°1



Sommaire

	1. Contexte	3
2. Objet de la procédure		3
3. Détail et justification des évolutions proposées		3
3.1. La modification des OAP		3
	> Le Col de la Placette	3
3.2. La modification du règlement graphique		4
> Sémiologie graphique harmonisée		4
> Evolution zone UA/ AUB au Col de la Placette		5
> Suppression de données informatives		5
> Intitulé du secteur Nh : Ne1		5
> Mise à jour des Emplacements Réservés		5
3.3. La modification du règlement écrit		6
> Modifications apportées au Titre I : Dispositions générales		6
> Modifications apportées au Titre II : Zones urbaines		7
> Modifications apportées au Titre III : Zones à urbaniser		13

1. CONTEXTE

La commune de la Sûre en Chartreuse, maître d'ouvrage, est née de la fusion des communes de Pommiers la Placette et de Saint Julien de Ratz, au 1er janvier 2017. Chacune disposait d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) élaboré respectivement en 2007 et 2008.

Depuis l'élaboration de ces documents, plusieurs lois se sont succédées entraînant des obligations réglementaires nouvelles, notamment pour réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels. Autre exemple, sauf un veto des communes, la compétence d'élaboration du document d'urbanisme devait passer à l'intercommunalité.

En 2015, la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais a voté pour le report des réflexions portant sur l'élaboration d'un Plan Local d'urbanisme Intercommunal (PLUi).

Les élus de la commune nouvelle ont alors entamé une analyse des PLU, notamment au regard des documents et normes supérieurs. De cette analyse et pour cheminer vers une vision partagée d'un développement mieux maîtrisé, il a été choisi de commencer par rapprocher les deux plans d'urbanisme en vigueur avec une double procédure de modification.

La révision des documents pourra alors ensuite être engagée lors du prochain mandat, si possible avec l'élaboration d'un document intercommunal par la communauté d'agglomération du Pays Voironnais.

2. OBJET DE LA PROCEDURE

La procédure de modification ne permet pas de réécrire les grandes orientations politiques inscrites dans les PADD. Elle permet de préciser la traduction réglementaire pour mieux maîtriser le développement et harmoniser les règles applicables sur Saint Julien de Ratz et Pommiers la Placette.

Elle permet par homogénéisation du traitement, mises à jours, corrections de faciliter la compréhension et le respect des règles par les citoyens, en application du code de l'urbanisme.

Elle ambitionne aussi de mieux accompagner l'urbanisme de projet avec la précision d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), outil opposable mais plus souple que le règlement de par son application avec la notion de compatibilité.

En illustrant les écarts et exprimant les besoins, le travail réalisé engage plus sereinement les prochaines grandes décisions d'aménagement.

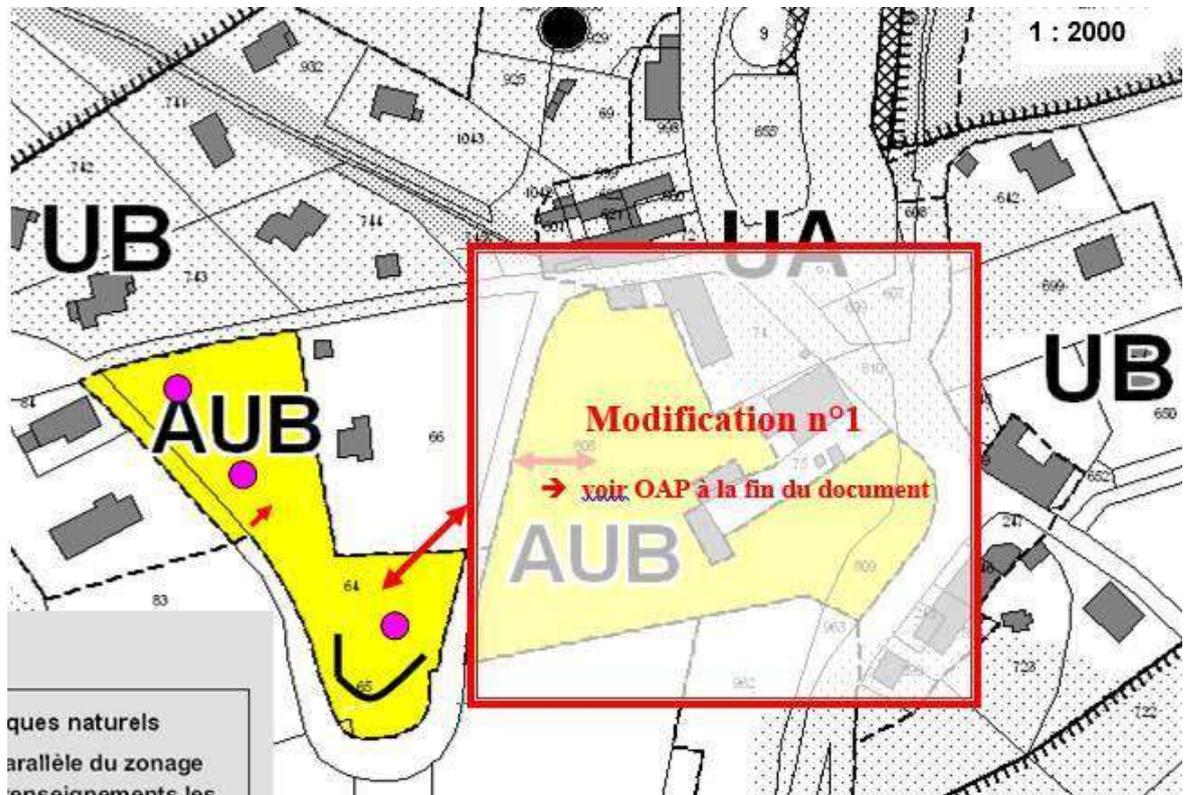
3. DETAIL ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS PROPOSEES

3.1. LA MODIFICATION DES OAP

> Le Col de la Placette

Les orientations d'aménagement définies pour le Col de la Placette (n°1) sont pour partie conservées (zone AUB située à l'ouest dans le creux du virage) et pour partie remplacées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation plus précises sur la zone AUB située en contrebas et qui intègre les anciennes fermes. L'analyse paysagère démontre qu'il existe un enjeu fort de préservation de la structure bâtie et paysagère bien que certains

éléments ponctuels méritent d'être démolis, reconstruits, rénovés, ou simplement mis en valeur par un aménagement d'ensemble cohérent et respectueux du patrimoine historique du col.



Il s'agit de donner un cadre d'échanges aux pétitionnaires sur ce secteur localisé, en traduisant les objectifs du PADD pour :

- Valoriser le patrimoine bâti et paysager
- Assurer un aménagement d'ensemble harmonieux et cohérent
- Construire des logements en préservant un caractère de village champêtre tout en assurant l'intimité de chacun

Les orientations écrites et le schéma sont opposables dans un principe de compatibilité.

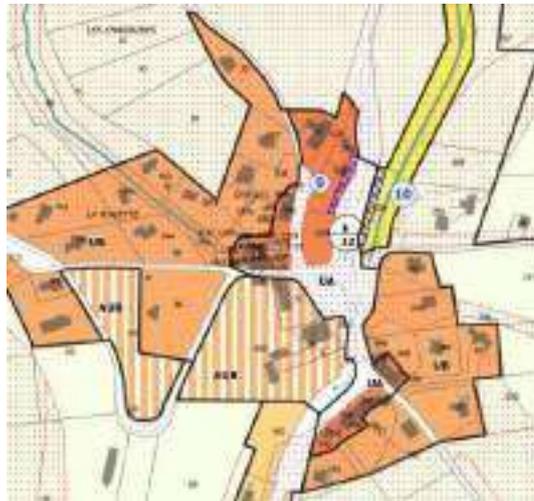
3.2. LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

> Sémiologie graphique harmonisée

La sémiologie graphique est harmonisée avec le document d'urbanisme modifié sur le territoire de Saint Julien de Ratz de manière à faciliter la lecture du territoire communal de la Sure en Chartreuse et l'instruction des autorisations du droit des sols.

> Evolution zone UA / AUB au Col de la Placette

La zone AUB intègre les tènements de deux bâtiments, repérés au titre du patrimoine dans l'OAP et auparavant classés en zone UA. La modification du classement de ces deux tènements se justifie par l'ambition de réaliser une seule opération d'aménagement d'ensemble au fonctionnement cohérent et en harmonie avec la lecture paysagère du Col de la Placette détaillée dans l'OAP.



> Suppression de données informatives

En raison de leur caducité et/ou de manière à assurer un traitement égal des informations communiquées sur les plans graphiques des deux documents d'urbanisme de la commune, les informations suivantes sont supprimées :

- Limites stratégiques à l'urbanisation du schéma de secteur issu de l'ancien schéma directeur de la région grenobloise (approbation d'un SCoT en 2012)
- Constructions existantes (ancien repérage de constructions en attendant la mise à jour du cadastre)

> Intitulé du secteur Nh : Ne1

Dans le document de Saint Julien de Ratz le secteur Ne permet l'extension des constructions existantes. Le secteur Ne1 autorise le changement de destination (habitat) et l'extension des constructions existantes. Le secteur Nh va plus loin en autorisant de nouvelles constructions (ce qui par ailleurs pose des enjeux de développement qui sont traités dans la modification du règlement écrit de Saint Julien de Ratz).

Dans le document de Pommiers la Placette, le règlement du secteur Nh correspond davantage à celui du secteur Ne1 que celui du secteur Nh dans le document de Saint Julien de Ratz.

Aussi le changement de son intitulé (Nh → Ne1) a été acté de manière à faciliter la lecture des règles applicables sur l'ensemble du territoire communal de la Sure en Chartreuse.

> Mise à jour des Emplacements Réservés

Les Emplacements Réservés et le tableau de synthèse a été mis aux normes et à jour sur le règlement graphique. Pour plus d'informations, voir le Rapport de Présentation.

3.3. LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Les modifications apportées sont surlignées dans le corps du règlement mis à disposition du public :

- **Ajout**
- **Suppression**

Après l'enquête publique la mise en page sera harmonisée en effaçant les éléments indiqués comme étant supprimés et en intégrant au corps de texte les ajouts.

> Modifications apportées au Titre I : Dispositions générales

Actuellement constitué de 5 articles, le titre I intitulé « dispositions générales » est modifié comme indiqué pour les raisons suivantes :

Modification de l'article 1

Étant donné la fusion des communes de Pommiers la Placette et Saint Julien de Ratz, le document s'applique désormais sur la commune de la Sure en Chartreuse au niveau du territoire de Pommiers la Placette.

Création d'un article 5

Les anciennes définitions comme par exemple pour la SHON et SHOB sont supprimées car elles ne sont plus d'actualité.

De nouvelles définitions sont ajoutées dont certaines complétées de schémas illustratifs à valeur figurative (hauteur, implantations) pour une meilleure compréhension et donc application des dispositions du document d'urbanisme.

Ces définitions figurent également dans le document de Saint Julien de Ratz.

Création d'un article 6

Les dispositions relatives aux aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords étant communes à toutes les zones, celles-ci sont rédigées dans un nouvel article (6) des dispositions générales et n'apparaissent plus dans le règlement de chaque zone pour alléger la lecture du document.

Le corps de texte est remplacé par une organisation qui précise et clarifie la règle de manière à faciliter la lecture du règlement en lien avec celui de Saint Julien de Ratz pour lequel la même modification est effectuée.

Un premier chapeau permet d'identifier les généralités qui relèvent d'informations et de recommandations pour le pétitionnaire, tel que la consultation de l'architecte conseil en amont du dépôt de permis de construire.

Ensuite les dispositions réglementaires sont détaillées dans le respect du code de l'urbanisme pour la volumétrie, les façades, les toitures (en intégrant des dispositions pour les toits terrasses), les clôtures, les terrassements, les compteurs et autres dispositifs techniques, et enfin les poubelles.

> Modifications apportées au Titre II : Zones urbaines

Pour chacune des zones urbaines, pratiquement tous les articles ont été modifiés.

En synthèse, les articles sont réécrits et ordonnés pour apporter de la clarté et faciliter la compréhension des règlements des deux documents d'urbanisme de la commune nouvelle. **L'analyse des règlements a montré que les règlements correspondaient bien aux caractères définis de chaque zone ce qui a permis d'assurer un traitement cohérent et égalitaire entre les deux documents.**

Le tableau suivant apporte une lecture synthétique des principales règles d'implantation après modification (la zone UH est donnée à titre indicatif car elle concerne uniquement Saint Julienne de Ratz):

ART 6 : IMPLANTATION / VOIES	UA	UB	UC	UH
Alignement possible si $D \geq H$, angle à 45°	Oui	Oui	Oui	Oui
+ Ajout condition que cela ne génère pas d'impact paysager.				

ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEP	UA	UB	UC	UH
Distance $D \geq H/2 > X$ m à partir de $H > 3$ m	3	4	4	4
Escaliers, balcons ... non pris en comptes - 1m	Oui	Oui	Oui	Oui
Sur limites séparatives si conçu pour ou adossement bâti existant	Oui	Oui	Oui	Oui
Piscines 2m	Oui	Oui	Oui	Oui
Locaux techniques 3 m sauf si enterrés	Oui	Oui	Oui	Oui

ART 8 : IMPLANTATION MÊME TERRAIN	UA	UB	UC	UH
Recul 4 mètres	Oui	Oui	Oui	Oui
sauf annexes et constructions conçues pour être mitoyennes + CINASPIC	Oui	Oui	Oui	Oui

ART 9 : EMPRISE AU SOL	UA	UB	UC	UH
CES (%)	/	20	15	/

ART 10: HAUTEUR	UA	UB	UC	UH
Faîtage (m)	12	10	10	12
Egout (m)	9	7	7	9
Acrotère (m)	7	7	7	7
Annexes 4m, sauf en limites 2,5m	Oui	Oui	Oui	Oui

ART 13 : ESPACE LIBRE / PLEINE TERRE	UA	UB	UC	UH
Espace libre (%)	20	/	/	20
Espace pleine terre (%)	/	60	60	/
- 1 arbre / 3 emplacements stationnement - Obligation de replanter les arbres abattus	Oui	Oui	Oui	Oui

Pour faciliter la compréhension des évolutions et mieux voir les spécificités des différentes zones, les détails des modifications apportées et leur justification est ici organisée par article, puis détaillée par zone si nécessaire.

La refonte des articles 1 et 2 est particulièrement importante étant donné leur manque de lisibilité et les nombreuses interprétations jusqu'alors possibles. Le changement de logique entre anciens POS et PLU peut expliquer cette situation transitoire. Les modifications visent ainsi une meilleure égalité de traitement lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Article 1 : Constructions, usages et affectations du sol, et activités interdits

Rappel : tout ce qui n'est pas interdit est autorisé.

Le chapeau de l'article 1 réglementant les constructions, les usages et affectations du sol, et les activités est rédigé en référence aux destinations définies à l'ancien article R 123-9 du code de l'urbanisme de manière à avoir une première lecture directe des interdictions et faciliter la lecture du règlement en lien avec celui de Saint Julien de Ratz pour lequel la même modification est effectuée. Les dispositions correspondent toujours au caractère de la zone et aux précédentes interdictions sauf contre-indication détaillée ci-après.

Par exemple, pour la zone UA, les interdictions correspondent aux activités qui pourraient générer des nuisances sur les « parties agglomérées les plus denses de la commune [...] ».

A ce titre a été ajoutée l'interdiction d'exploitation agricole ou forestière en zone UA en cohérence avec le règlement de la zone UA sur Saint Julien de Ratz. En revanche en zone UB et UC, les exploitations agricoles restent interdites sauf autorisations en UB2 et UC2, comme sur Saint Julien de Ratz. Ces nouvelles constructions restent soumises au code rural et au principe de réciprocité vis-à-vis des enjeux sanitaires.

La notion d'entrepôt et de stockage est précisée dans le Glossaire. **En dessous de 20m², ils peuvent être autorisés à condition de respecter les dispositions relatives aux aspects extérieurs des constructions et à l'aménagement de leurs abords (article 6 du titre I).**

Ce chapeau précise également les constructions, usages et affectations du sol, et activités qui peuvent faire l'objet d'autorisations sous certaines conditions définies dans l'article 2.

En complémentarité et cohérence avec cette modification, les anciennes dispositions sont désormais indiquées en tant qu'exemples non exhaustifs. **Certains exemples sont supprimés pour plus de clarté (ex : à propos des installations classées « si elles sont compatibles avec le caractère de la zone »), d'autres en cohérence avec les dispositions de l'article 2 (ex : à propos des entrepôts « sauf ceux mentionnées à l'article U2 »), et d'autres encore pour assurer le respect du code de l'urbanisme (ex : « les lotissements à usage d'activités artisanales, commerciales »).**

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

Partant du principe que tout ce qui n'est pas interdit en article 1 est autorisé, le chapeau introductif est modifié pour assurer la bonne compréhension de l'objet de cet article. La rédaction correspond à celle du règlement de Saint Julien de Ratz et permet d'éviter les erreurs d'instruction.

Considérant les modifications effectuées dans l'article UA1, la disposition relative aux exploitations agricoles ou forestières est supprimée uniquement dans l'article UA2.

Les autres dispositions étant identiques pour les trois zones, ci-dessous les raisons de leur suppression ou précision :

Considérant que la destination « artisanat » n'est pas interdite dans l'article U1, la disposition conditionnant l'autorisation des bâtiments à usage artisanal est supprimée.

Les dispositions particulières relatives aux commerces sont précisées **de la même manière que dans le document de Saint Julien de Ratz en lien avec les dispositions du SCoT : seuls les commerces de proximité tels que définis dans le Glossaire en compatibilité avec le SCoT, avec une surface de vente maximum de 200m² sont autorisés.**

Les dispositions relatives aux dépôts (entrepôt et stockage, voir le glossaire) ainsi qu'aux exhaussements et affouillements sont précisées dans l'article relatif aux aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords (Article 6, Titre I). Elles sont donc ici supprimées. A noter que les exhaussements et affouillements sont dorénavant limités à 1m20 pour limiter l'impact sur l'environnement et le paysage.

La disposition relative au stationnement est supprimée car il s'agit uniquement d'une information.

Etant donné les évolutions législatives, les dispositions particulières relatives aux annexes sont précisées de la même manière que dans le document de Saint Julien de Ratz (limite de 30 m² de Surface Plancher de Construction (SPC) au total).

Article 3 : Accès et Voirie

Pour la partie Accès, il est précisé que tout terrain enclavé est inconstructible et qu'un accès présentant une gêne ou un risque pour la circulation est interdit en cas d'autre possibilité moins dangereuse.

Les dispositions d'ordre plutôt général sont complétées par des dispositions en lien avec l'article R111-4 du CU pour assurer la sécurité des usagers :

Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : un accès comportant une plate-forme d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, et d'une largeur minimale de 2,5 m.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescription spéciale si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Par exemple, il peut être imposé que l'accès au portail permette le stationnement temporaire du véhicule en dehors de la voirie lors des manœuvres d'ouverture et de fermeture, (recul du portail par rapport à l'alignement).

Enfin la disposition suivante est supprimée, sa formulation étant reprise dans les dispositions précédentes à titre d'exemple étant donné que son application dépend de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accès au portail devra permettre le stationnement temporaire du véhicule en dehors de la voirie lors des manœuvres d'ouverture et de fermeture, (recul du portail nécessaire).

Pour la partie Voirie, les dispositions sont également précisées :

La disposition suivante est supprimée afin de préciser les dispositions relatives aux opérations d'ensemble dans un double objectif de sécurité et de qualité.

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise minimale de 8,50 m.

Elle est remplacée par le corps de texte suivant :

Les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Ces voies ouvertes à la circulation du public comporteront des espaces d'une largeur minimum de 1,4 mètres réservés aux piétons et aux cycles et matérialisés par un changement de revêtement propre à assurer leur sécurité.

En cas d'impossibilité technique avérée liée à la nature du sol ou à la pente du terrain naturel, ou pour des raisons d'urbanisme en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies (configuration des parcelles), les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas :

- *Leur largeur maximum sera de 4,5 mètres et elles seront traitées comme des « zones de rencontre » sans trottoirs mais avec des aménagements qualitatifs garantissant la sécurité de tous.*
- *Elles devront comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (notamment pompiers) puissent effectuer un demi-tour.*

Pour mieux gérer les eaux pluviales tel que recommandé par l'établissement public du SCoT, il est également précisé que les aménagements doivent être conçus de manière à assurer une gestion intégrée des eaux pluviales et de ruissellement et éviter le « tout tuyau ».

Enfin, pour assurer de bonnes conditions de collecte des ordures ménagères et encourager le tri sélectif, la disposition suivante est ajoutée :

Par ailleurs, tout chemin ou voie privés desservant plusieurs habitations devra prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif.

De manière à construire un article commun aux deux territoires avec des dispositions claires, précises et adaptées aux enjeux d'organisation de l'espace, de sécurité et de gestion environnementale pour l'instruction des autorisations d'urbanisme, l'ensemble des dispositions de cet article est repris dans le document de Saint Julien de Ratz.

Article 4 : Réseaux

Tel que modifié sur le document de Saint Julien de Ratz, le corps des dispositions relatives aux eaux pluviales est supprimé. Il est remplacé par une organisation qui réintègre une partie des dispositions et en intègre de nouvelles afin de mieux gérer les eaux pluviales tel que recommandé par l'établissement public du SCoT.

La partie V sur les déchets est supprimée car les dispositions sont précisées dans l'article U3 modifié.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Cet article est supprimé conformément à l'article 158 de la loi ALUR (n°2014-366 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) qui supprime le COS et la possibilité de fixer une superficie minimale du terrain constructible dans le Plan Local d'Urbanisme.

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

Etant donné l'absence d'indications particulières sur le plan de zonage, les dispositions suivantes sont supprimées.

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage, soit par rapport aux limites de l'emprise publique, soit par rapport à l'axe de la voie.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

Les autres dispositions sont également supprimées de manière à construire un article aux dispositions claires pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les nouvelles dispositions sont établies pour permettre aux nouvelles constructions d'être implantées à l'alignement **tout en assurant des conditions d'ensoleillement et de salubrité minimum quel que soit la topographie du terrain. Une condition est également fixée pour assurer que l'implantation à l'alignement de génère pas d'impact paysager significatif.**

Enfin, ces dispositions sont également inscrites dans chaque zone U du règlement de Saint Julien de Ratz.

Les deux schémas illustratifs sont supprimés et remplacés en cohérence avec ces dispositions dans le glossaire. Ils figurent également dans le glossaire de Saint Julien de Ratz.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le corps des anciennes dispositions est supprimé. Il est remplacé par une organisation qui ne modifie pas fondamentalement la règle mais la précise et clarifie de manière à faciliter la lecture du règlement en lien avec celui de Saint Julien de Ratz pour lequel la même modification est effectuée. Les dispositions particulières sont notamment précisées.

En zone UB, la distance minimum passe de 3 mètres à 4 mètres **pour les constructions de hauteurs supérieures à 3 mètres (par exemple, une annexe d'un seul niveau peut toujours être implantée en limite séparative).** Cette disposition est établie en cohérence avec le caractère de ces zones et avec le règlement de la zone UB de Saint Julien de Ratz.

En zone UC, la distance minimum passe de 5 mètres à 4 mètres **étant donné le peu d'enjeu observé sur ce point et la volonté de simplifier la lecture du règlement (3 mètres en zone UA et 4 mètres dans les autres zones).**

Le schéma illustratif est supprimé et remplacé en cohérence avec ces dispositions dans le glossaire. Il figure également dans le glossaire de Saint Julien de Ratz.

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

Les dispositions sont modifiées de manière à faciliter la lecture du règlement en lien avec celui de Saint Julien de Ratz pour lequel la même modification est effectuée.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Il est dorénavant imposé un coefficient d'emprise au sol maximum de 20% en UB et 15% en UC **pour temporiser et limiter les divisions foncières et ainsi l'augmentation non maîtrisée du nombre de logements. Cette**

mesure permet de maîtriser le développement de la commune dans le respect des orientations du SCoT (5,5 logements maximum par an pour 1000 habitants).

L'article UA9 n'est pas modifié.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Le corps des dispositions est supprimé. Il est remplacé par une organisation qui précise et clarifie la règle de manière à faciliter la lecture du règlement en lien avec celui de Saint Julien de Ratz pour lequel la même modification est effectuée.

La mesure de la hauteur est précisée en lien avec le glossaire avec un schéma illustratif (voir titre I), notamment pour intégrer au mieux les constructions à toit terrasse dans le tissu.

La hauteur à l'égout et celle des annexes est diminuée d'un mètre en cohérence avec le règlement de Saint Julien de Ratz.

Les dispositions particulières sur limite séparatives sont clarifiées en lien avec les modifications appliquées sur l'article U7.

Les différences entre les zones et entre toits à pans ou terrasse s'expliquent selon le caractère de la zone et l'objectif d'assurer une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans leur environnement.

Article 11 : aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

Ces dispositions étant communes à toutes les zones, celles-ci sont rédigées dans un nouvel article (6) des dispositions générales (titre I) et n'apparaissent plus dans le règlement de chaque zone pour alléger la lecture du document.

Le corps de texte est remplacé intégralement par une organisation qui précise et clarifie la règle de manière à faciliter la lecture du règlement en lien avec celui de Saint Julien de Ratz pour lequel la même modification est effectuée.

Un premier chapeau permet d'identifier les généralités qui relèvent d'informations et de recommandations pour le pétitionnaire, tel que la consultation de l'architecte conseil en amont du dépôt de permis de construire.

Ensuite les dispositions réglementaires sont détaillées dans le respect du code de l'urbanisme pour la volumétrie, les façades, les toitures (en intégrant des dispositions pour les toits terrasses), les clôtures, les terrassements, les compteurs et autres dispositifs techniques, et enfin les poubelles.

Article 12 : Stationnement

Le corps des anciennes dispositions est supprimé. Il est remplacé par une organisation qui précise et clarifie la règle de manière à faciliter la lecture du règlement en lien avec celui de Saint Julien de Ratz pour lequel la même modification est effectuée.

Le nombre de places minimum par logement en accession est exprimé dorénavant en fonction de la surface de plancher constructive (SPC) pour prendre en compte la taille du logement sans préjuger des besoins entre collectif et individuel.

L'imposition d'un minimum de places à réaliser en surface pour les opérations de plus de trois logements vise à favoriser leur mutualisation notamment pour les visiteurs. Des dispositions sont édictées pour favoriser la réhabilitation des bâtiments anciens et l'usage du vélo pour les déplacements.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Les anciennes dispositions sont remplacées par une organisation qui précise et clarifie la règle de manière à faciliter la lecture du règlement en lien avec celui de Saint Julien de Ratz pour lequel la même modification est effectuée.

Il est désormais impératif de planter un arbre pour 3 stationnements. Il est précisé que ces places bénéficieront d'un traitement paysagé permettant de limiter l'imperméabilisation des sols. Cela rejoint l'objectif d'une meilleure gestion des eaux pluviales mais également des enjeux de qualité paysagère.

En résonance, une nouvelle disposition est inscrite en préalable faisant référence à des notions qui sont désormais explicitées dans le glossaire : pleine terre et espace libre.

Les espaces de pleine terre sont perméables et font partie intégrante des espaces libres. Ils sont obligatoirement végétalisés et à ce titre permettent de limiter l'impact des constructions et de préserver le cadre paysager et la biodiversité. Lors de la construction, l'aménageur devra réduire au maximum l'impact des travaux sur le terrain naturel afin de préserver ses caractéristiques biologiques. De ce fait, les parcs de stationnement végétalisés et leur accès ainsi que les toitures terrasses ne sont pas considérés comme des espaces de pleine terre, même s'ils participent aux efforts de végétalisation et retiennent par infiltration les eaux de ruissellement.

En zone UB et UC, il est imposé un minimum de 60% d'espaces de pleine terre en cohérence avec le tissu existant.

En zone UA, il n'est pas imposé d'espace de pleine terre étant donné les caractéristiques morphologiques observées. La réhabilitation est ainsi encouragée. En revanche, il est demandé un minimum de 20% d'espaces libres pour limiter l'impact des nouvelles constructions sur le cadre paysager.

Enfin, les dispositions sur les arbres abattus pour les besoins de l'opération qui figuraient déjà dans le document de Saint Julien de Ratz sont ajoutées.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Les dispositions sont supprimées conformément à l'article 158 de la loi ALUR (n°2014-366 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) qui supprime le COS et la possibilité de fixer une superficie minimale du terrain constructible dans le Plan Local d'Urbanisme.

> Modifications apportées au Titre III : Zones à urbaniser

Comme pour les zones urbaines, les articles 1 et 2 des zones AUA et AUB sont modifiés de manière à réglementer les constructions, les usages et affectations du sol, et les activités en référence aux destinations définies à l'ancien article R 123-9 du code de l'urbanisme.

Les constructions autorisées dans ces zones le sont uniquement lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dans un rapport de compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies. Les constructions ne peuvent plus être autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Cette précision permet d'assurer une meilleure cohérence des aménagements propre à assurer la qualité de l'ensemble, en s'assurant que chaque partie prenante soit en accord avec les choix d'urbanisme.

Hormis la nécessité d'une urbanisation à travers la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, les objectifs de constructibilité correspondent à ceux de la zone UA et UB. Les articles 3 à 14 des zones AUA et AUB sont donc modifiés tel que détaillé et justifié ci-avant pour le titre II en correspondance exacte avec ceux de la zone UA pour la zone AUA, et UB pour la zone AUB.

Modifications apportées au Titre IV : Zones Agricoles

La surface maximum pour le logement des agriculteurs est limitée à 160 m² de Surface Plancher de Construction et non plus 180 m² de SHOB en cohérence avec les évolutions législatives sur le calcul des surfaces et les objectifs de limiter l'impact sur l'activité agricole, les paysages et la biodiversité.

Pour l'ensemble de la zone A, les articles 5 et 14 (COS) sont supprimés.

L'article 11 (aspect extérieurs) est conservé étant donné les spécificités du secteur Aco. Les nouvelles dispositions générales restent applicables à toutes les zones comme expliqué plus haut. Aussi la règle la plus contraignante devra être prise en compte pour préserver les caractéristiques de la zone Naturelle.

> Modifications apportées au Titre V : Zones Naturelles

Les mentions du secteur Nh sont modifiées en correspondance avec la modification effectuée sur le document graphique (voir explication ci-avant): le secteur Nh est désormais nommé secteur Ne1.

Etant donné les modifications apportées au document de Saint Julien de Ratz et l'évolution législative sur le calcul des surfaces, pour plus de cohérence et d'égalité de traitement, les extensions et les annexes autorisées dans les sous-secteurs Ne et Ne1 sont désormais règlementées avec leur SPC dans une limite de 35m².

Pour l'ensemble de la zone N, les articles 5 et 14 (COS) sont supprimés.

L'article 11 (aspects extérieurs) est conservé étant donné les spécificités des secteurs Ns et Nco. Les nouvelles dispositions générales restent applicables à toutes les zones comme expliqué plus haut. Aussi la règle la plus contraignante devra être prise en compte pour préserver les caractéristiques de la zone Naturelle.

3.4. LA MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

La partie « justifications des choix » est modifiée en cohérence avec les modifications apportées aux règlements et à l'OAP du village.

> SDAGE

Les informations sur le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée sont complétées étant donné l'entrée en vigueur le 21 décembre 2015 pour une durée de 6 ans d'un nouveau document avec pour principal objectif l'adaptation au changement climatique. Ce complément d'information permet de mieux appréhender l'évolution des dispositions relatives à la gestion des eaux dans le corps du règlement écrit.

> Schéma directeur

La commune étant couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Région Grenobloise depuis 2012, les références à l'ancien schéma directeur sont supprimées.

> PLH

Mise à jour succincte des informations sur le PLH en vigueur et des informations relatives au projet de logements en contrebas du centre village de Pommiers la Placette.

> Définition des orientations d'aménagement

La planche 46 indiquant l'emplacement des Orientations d'Aménagement sur la commune est complétée par un encart intitulé Modification N°1 2019 illustrant l'OAP du Col de la Placette avec son périmètre.

> Zonage et règlement

Il est indiqué qu'avec la modification N°1, des dispositions complémentaires et/ou plus précises sont apportées en cohérence avec le règlement applicable sur le territoire de Saint Julien de Ratz. Étant donné les justifications détaillées dans cette note, il est également précisé que toutes les justifications détaillées sont apportées dans la notice explicative justifiant les choix effectués pour l'enquête publique. Toutefois, les principaux changements sur l'explication des règles sont également complétés dans les tableaux, notamment sur le COS, l'emprise au sol, les espaces libres et ceux de pleine terre. Pour les zones AU, il est rappelé qu'étant donné l'ancienneté du document d'urbanisme, seule une révision peut permettre l'ouverture à l'urbanisation de ces zones après diagnostic. Enfin l'intitulé Nh a été modifié en Ne1.

> Légende du plan graphique : « les trames »

La légende du plan graphique étant modifiée en cohérence avec les modifications sémiologiques apportées, cette partie est supprimée.

> Récapitulatif des Emplacements Réservés (ER)

La liste des Emplacements réservés est mise à jour avec :

- Ajout de 3 ER pour chargeoirs à bois (n°17, 18, 19) pour améliorer la gestion forestière
- Ajout de 3 ER pour points d'apport volontaire (n°20, 21, 22) pour améliorer la collecte des déchets
- Modification de l'ER n°14: augmentation de la surface pour ajout d'un PAV pour améliorer la collecte des déchets
- Suppression de 2 ER (n°4 et n°6) en adéquation avec les renoncements ou acquisitions en cours

L'annexe 2 du rapport de présentation concernant les emplacements réservés intègre cette modification en précisant les emplacements par des zooms sur le document graphique.

4. CHOIX ET DEROULE DE LA PROCEDURE

Le PLU peut faire l'objet d'évolutions dans les conditions définies aux articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme. La procédure de modification a donc été retenue dans la mesure où les évolutions envisagées n'ont pas pour effet :

- **de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;**
- **de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;**
- **de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.**
- **d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.**

> La procédure administrative

Les modifications envisagées rentrent dans le cadre de l'article L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification est conduite par le Maire de la commune de La Sûre en Chartreuse, à partir d'un dossier constitué par :

- **une note de présentation faisant état des évolutions envisagées et de leur justification ;**
- **les pièces modifiées du PLU, à savoir: le rapport de présentation (partie justification des choix) et son annexe2 (ER), le règlement graphique (2 plans), le règlement écrit, et le document OAP.**

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme: « avant l'ouverture de l'enquête publique, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 » (Etat, Région, Département, communauté d'agglomération du Pays Voironnais (au titre d'autorité organisatrice des transports et d'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat), chambre de commerce et d'industrie territoriale, chambre de métiers, chambre d'agriculture, Etablissement Public en charge du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Urbaine de Grenoble).

Avant l'ouverture de l'enquête publique, l'avis de l'Autorité Environnementale est également nécessaire.

> La demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale

Toute procédure de modification de PLU doit faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception des informations mentionnées à l'article R104-30 du Code de l'Urbanisme pour notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'évolution affectant le PLU. Cette décision est motivée ; l'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale. A noter que, conformément à l'article R123-8 du Code de l'Environnement, la décision de l'autorité environnementale ne soumettant pas le plan à évaluation environnementale doit être jointe au dossier d'enquête publique.

> L'enquête publique

La modification du PLU est soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme qui renvoie au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement, aux articles L.123-1 à L.123-19 du code de l'Environnement et articles R.123-1 à R.123-27 du Code de l'Environnement.

Les textes régissant l'enquête publique au titre du code de l'urbanisme

L'enquête publique est organisée dans le cadre de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme qui dispose que : « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

Après notification du dossier aux personnes publiques associées, et suite à la réception de l'avis de l'autorité environnementale dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas, une enquête publique d'une durée de 15 ou 30 jours¹ est organisée. Il s'agit pour la population de faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis. Cette enquête publique est organisée par la commune après que cette dernière a sollicité, auprès du Tribunal Administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur. A l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées - favorables ou non - sur la modification du PLU.

Enfin, le projet de modification, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui seront joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Les textes régissant l'enquête publique au titre du code de l'environnement

L'enquête publique est régie par les dispositions du chapitre 3, du titre 2, du livre 1^{er} du code de l'environnement (consultable sur le site www.legifrance.gouv.fr, à la rubrique code de l'environnement) :

- **Section 1 : Champ d'application de l'enquête publique (art. L. 123-1 et L. 123-2; art. R. 123-1);**
- **Section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique (art. L. 123-3 à L 123-19; art. R. 123-2)**
 - **Sous-section 1 : Ouverture et organisation de l'enquête (art. R. 123-3)**
 - **Sous-section 2 : Personnes susceptibles d'exercer les fonctions de commissaire enquêteur (art. R. 123-4)**

¹ Selon l'article L 123-9 du Code de l'Environnement, la durée de l'enquête est fixée à 30 jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale. Dans le cas contraire, le délai peut être ramené à 15 jours.

- **Sous-section 3 : Désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête (art. R. 123-5)**
- **Sous-section 4 : Durée de l'enquête (art. R. 123-6)**
- **Sous-section 5 : Enquête publique unique (art. R. 123-7)**
- **Sous-section 6 : Composition du dossier d'enquête (art. R. 123-8)**
- **Sous-section 7 : Organisation de l'enquête (art. R. 123-9)**
- **Sous-section 8 : Jours et heures de l'enquête (art. R. 123-10)**
- **Sous-section 9 : Publicité de l'enquête (art. R. 123-11)**
- **Sous-section 10 : Information des communes (art. R. 123-12)**
- **Sous-section 11 : Observations, propositions et contre-propositions du public (art. R. 123-13)**
- **Sous-section 12 : Communication de documents à la demande du commissaire enquêteur (art. R. 123-14)**
- **Sous-section 13 : Visite des lieux par le commissaire enquêteur (art. R. 123-15)**
- **Sous-section 14 : Audition de personnes par le commissaire enquêteur (art. R. 123-16)**
- **Sous-section 15 : Réunion d'information et d'échange avec le public (art. R. 123-17)**
- **Sous-section 16 : Clôture de l'enquête (art. R. 123-18)**
- **Sous-section 17 : Rapport et conclusions (Articles R123-19 à R123-21)**
- **Sous-section 18 : Suspension de l'enquête (art. R. 123-22)**
- **Sous-section 19 : Enquête complémentaire (art. R. 123-23)**
- **Sous-section 20 : Prorogation de la durée de validité d'une enquête publique (art. R. 123-24)**
- **Sous-section 21 : Indemnisation du commissaire enquêteur (art. R. 123-25 à R. 123-27)**



Dossier enquête publique Pommiers La Placette

Notice explicative



Dossier enquête publique Pommiers La Placette

Rapport de présentation

COMMUNE DE POMMIERS-LA-PLACETTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

Modification n°1
Dossier d'enquête publique



PARTIE III :
CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE,
LA DELIMITATION DES ZONES ET DE LEURS REGLES,
ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

i. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

1. Le respect de l'article L.121-1

▪ L'équilibre

Les PLU déterminent les conditions permettant « *l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable¹* ».

La commune comprenait 596 habitants en 2005 ; afin de maintenir un certain équilibre et d'intégrer progressivement les nouveaux habitants, la commune a souhaité maîtriser son développement. La mise en place de zones AU strictes permet une ouverture progressive des zones à l'urbanisation (les zones AU nécessitant un recours à la modification du document d'urbanisme) dans l'optique d'économiser l'espace et de rationaliser les besoins.

Le diagnostic du PLU et le diagnostic territorial de l'ADAYG (agriculture et forêt) ont participé aux réflexions concernant l'équilibre entre les espaces urbains, agricoles et forestiers et naturels. Il a été décidé :

- de conforter les pôles urbains principaux existants, non soumis aux risques naturels forts et de les hiérarchiser suivant leur typologie respectives (distinction entre les espaces très denses de certains hameaux et les zone d'habitat pavillonnaires plus lâches) ;
- de contenir le mitage existant (habitation isolées en milieu agricole ou naturel),
- de mettre en valeur la filière bois par la création de chargeoirs de bois;
- de pérenniser l'activité agricole notamment sur les terrains les plus mécanisables (secteurs du vallon de la Placette, du Vart) ;
- d'inscrire et de préciser les espaces naturels stratégiques à préserver (corridors biologiques, ZNIEFF de type I).

▪ La mixité

Les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer « *la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activité économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux²* ».

La mixité sociale est assurée au village avec la réhabilitation de la mairie ainsi que par la création de nouveaux logements locatifs à proximité des services publics à moyen terme.

L'implantation d'activités non nuisantes est possible sur l'ensemble des zones urbaines. Les activités artisanales existantes peuvent se développer modérément (extension possible) dans le tissu urbain existant.

Compte tenu de la taille de la commune en termes de nombre d'habitants, les équipements sont concentrés au cœur du Village. Ils comprennent respectivement la mairie, la maison du temps libre, la bibliothèque, l'école, les terrains de sports, le lieu de culte et le cimetière ainsi que le petit parc public conçu à l'arrière de l'école.

¹ Article L.121.1 alinéa 1 du Code de l'urbanisme

² Idem alinéa 2

▪ **La préservation de l'environnement**

Les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer « *une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains et périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature*³ ».

La concentration du développement au cœur des polarités existantes permet de préserver les espaces naturels et les espaces dédiés aux activités agricoles ou forestières en évitant le mitage. Ce développement s'effectue là où l'accessibilité est facilitée. Ainsi les pôles principaux (Village, Col de la Placette, et dans une moindre mesure Le Buissert Ancienne église, Hautefare et Quatre Bras) sont situés non loin de la RD 520a et des lignes d'autocars. L'état initial de l'environnement a permis de relever les secteurs à enjeux, de favoriser leur préservation. Les ZNIEFF de type 1 ont ainsi reçu un traitement particulier en étant classées en zones naturelles sensibles (Ns) et les corridors biologiques ont été classés en zones Nco. ou Aco suivant leur localisation en zone naturelle ou agricole (les secteurs As correspondant aussi aux zones agricoles comprises dans les ZNIEFF de type 1).

L'analyse des bâtiments anciens a permis de constater que la grande majorité des bâtiments agricoles mutables sont actuellement en zone urbaine et que le PLU permet leur réhabilitation permettant ainsi de conserver et de mettre en valeur le patrimoine communal. Une ancienne maison rurale et sa grange accolée, située aux Reynauds, a été repéré comme pouvant changer de destination et être réhabilitée car elle ne porte pas atteinte à l'activité agricole.

Le schéma directeur d'assainissement permet de faire un état des lieux précis au sujet de l'aptitude des sols à recevoir de l'assainissement autonome ainsi que leur capacité d'infiltration. Toutefois certains pétitionnaires devront procéder à des études de sol avant de construire. La mise en place du SPANC devrait permettre d'améliorer à terme les dispositifs d'assainissement autonome permettant ainsi de réduire les charges de pollution.

La station d'épuration fonctionne presque à plein régime, elle devrait être complétée par un système gravitaire depuis Voreppe qui longerait la RD 520 a et permettrait de récolter les effluents du Col de la Placette ou de Layat par exemple.

2. Le respect de l'article L.123-1

« Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code. »

▪ **La Charte du PNR de Chartreuse**

La Charte d'un Parc naturel est le contrat qui détermine le projet de développement de son territoire pour 10 ans. Elle fixe les objectifs à atteindre et précise les orientations de protection, de mise en valeur et de développement. Arrivée au terme des 10 premières années la charte a été mise en révision en 2004.

³ Idem alinéa 3

Les enjeux, les ambitions et les orientations du projet de territoire du PNR de Chartreuse sont pris en compte dans le PLU sur bon nombre de points des différents axes de la Charte

Axe 1 : S'appuyer sur le dynamisme des acteurs locaux pour porter et partager le territoire

- Renforcer l'adhésion des habitants en faisant partager la connaissance
- Accroître l'implication des acteurs économiques et sociaux
- Imaginer une nouvelle gouvernance en impliquant mieux les acteurs du territoire
- Développer les collaborations entre territoire de montagne et régions urbaines

De nombreuses réunions techniques ont permis de mettre autour d'une même table les acteurs de différents secteurs économiques. A titre d'exemple, la profession agricole a été consultée à différentes reprises afin de cerner les besoins de la filière, il en a été de même pour la filière bois.

Les réunions publiques d'information ont permis aux habitants d'être informés sur les enjeux du PLU pour le territoire communal (équilibre, mixité, préservation de l'environnement).

Axe 2 : Protéger et valoriser ensemble et au quotidien les patrimoines de Chartreuse

- Engager une politique de gestion de l'espace pour coordonner les actions en faveur de la qualité des paysages
- Promouvoir une gestion durable de l'environnement, des milieux naturels et des espèces montagnardes
- Gérer les ressources naturelles de montagne au plus près des besoins actuels tout en préservant le capital patrimonial
- Valoriser les patrimoines culturels locaux et les pratiques locales

L'agriculture et la forêt participent à la qualité paysagère de la commune par l'entretien de ses espaces. Le classement en zone agricole des espaces ouverts permet la pérennisation de l'activité agricole et donc complète les dispositifs déjà en place comme les PEZMA. La création de chargeoirs à bois permet de faciliter l'exploitation forestière et assure une meilleure gestion et valorisation des forêts et boisements présents sur la commune.

Les ZNIEFF de type I ainsi que les corridors biologiques font l'objet d'un traitement réglementaire particulier afin de ne pas pénaliser leur mise en valeur ou le passage de la petite faune (clôtures perméables par exemple).

Axe 3 : Mobiliser les atouts de la Chartreuse pour un développement endogène durable de montagne

- *Accompagner la consolidation et la diversification de l'économie locale pour une agriculture vivante indispensable et bien identifiée*
- *S'appuyer sur la forêt, ressource et patrimoine emblématiques de la Chartreuse*
- *Vers un tourisme des quatre saisons en moyenne montagne, durable et ambitieux*
- *Maintenir un tissu économique et social vivant par la qualité de l'accueil, des services et des transports*

La diversification des activités agricoles est rendue possible par le règlement du PLU et les espaces à fort potentiel ou enjeux sont conservés (PEZMA, terrains mécanisables du vallon de la Placette...).

La mise en valeur de la forêt est rendue possible par la création de chargeoirs bois.

L'hébergement hôtelier (auberge, chambre d'hôtes, gîte) est autorisé sur l'ensemble des zones du PLU autorisant les constructions à usage d'habitation. Ainsi le développement du tourisme est possible.

D'autre part :

- conformément à la notice du Plan de parc, des orientations d'aménagement viennent illustrer et préciser les choix d'aménagement (notamment les accès, les liaisons piétonnes...) des secteurs urbains ou de future urbanisation présentant des enjeux pour la commune.
- des entretiens entre élus et techniciens du parc ont permis de réfléchir à la consolidation des pôles urbains anciens en permettant une relative densification de certains hameaux.

▪ **Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux**

Le SDAGE est un projet pour l'eau et les milieux aquatiques pour les 15 ans à venir et constitue à la fois un outil de gestion prospective et de cohérence au niveau des grands bassins hydrographique en orientant les Schémas d'aménagement et de gestion des eaux⁴ (SAGE) et les contrats de rivière en rendant compatibles les interventions publiques sur des enjeux majeurs, en définissant de nouvelles solidarités dans le cadre d'une gestion globale de l'eau et de développement durable.

Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée-Corse approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 20 décembre 1996 est opposable à l'Etat aux collectivités locales et aux établissements publics.

Il détermine 10 orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques :

- poursuivre toujours et encore la lutte contre la pollution ;
- garantir une qualité de l'eau à la hauteur des exigences des usagers ;
- réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines ;
- mieux gérer avant d'investir ;
- respecter le fonctionnement naturel des milieux ;
- restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables ;
- restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés ;
- s'investir plus efficacement dans la gestion des risques ;
- penser la gestion de l'eau en termes d'aménagement du territoire ;
- renforcer la gestion locale et concertée.

Un nouveau Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée est entré en vigueur le 21 décembre 2015 pour une durée de 6 ans avec pour principal objectif l'adaptation au changement climatique.

S'adapter au changement climatique, c'est en premier lieu économiser l'eau, mieux la partager entre les différents usages et créer des ressources de substitution lorsque cela s'avère nécessaire.

C'est aussi lutter contre l'imperméabilisation des sols qui augmente les ruissellements vers les eaux de surface et réduit la recharge des nappes souterraines.

→ C'est notamment à ce titre que de nouvelles dispositions plus prescriptives sont inscrites dans le règlement des zones urbaines et à urbaniser.

Une nouvelle disposition du SDAGE incite les collectivités, dans le cadre de leurs documents d'urbanisme, à compenser l'urbanisation de nouvelles zones par la désimperméabilisation de surfaces déjà aménagées, à hauteur de 150% de la nouvelle surface imperméabilisée.

→ Cette disposition n'est pas encore traduite dans le cadre de la modification étant donné le champ d'action réduit de cette procédure. Une perspective sans doute pour la prochaine révision.

Le PLU s'attache à prendre en compte les objectifs de pérennité de la ressource et des milieux récepteurs.

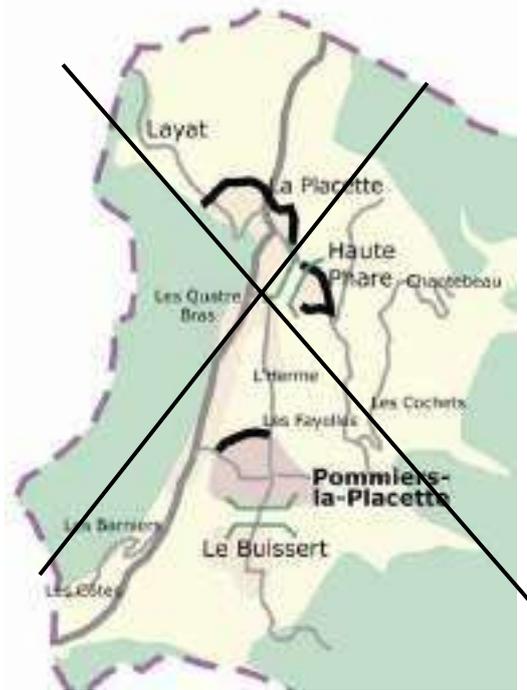
Le schéma directeur d'assainissement a permis d'établir des projets visant à renforcer le réseau d'assainissement collectif à terme pour une grande partie de la commune afin d'améliorer le traitement des eaux usées et donc d'améliorer la qualité des cours d'eau.

Les périmètres de protection des différents captages sont repérés sur la carte du zonage et un règlement y est associé (règlement du PLU). Ainsi, dans les secteurs de protection forte, aucune nouvelle construction ou extension ne pourra être autorisée. Il est également à noter que les aménagements liés à la réduction des risques de crue torrentielles du ruisseau de Pierrefit, ont été envisagés de sorte de limiter au maximum l'impact sur l'environnement.

⁴ La commune est intégrée au SAGE de Bièvre-Liers-Valloire.

▪ **Le schéma directeur de la région urbaine grenobloise et le schéma de secteur du Pays Voironnais**

La commune fait partie du périmètre du schéma directeur de la région urbaine grenobloise. Un schéma de secteur à l'échelle du Pays voironnais est venu préciser le schéma directeur notamment en termes de limites stratégiques. Ainsi le PLU reprend les limites stratégiques (en noir) et les coupures vertes (en vert) par une trame particulière portée au plan de zonage.



▪ **Le PDU**

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) est un document de planification qui fixe, pour les dix prochaines années à venir, les principes d'organisation des transports et déplacements à l'échelle des 34 communes du Pays Voironnais. Le projet de Plan de Déplacements Urbains (PDU) a été arrêté par les élus du Conseil Communautaire le 27 février 2007.

Les orientations du PDU portent sur :

- La diminution du trafic automobile
- Le développement des transports collectifs et des moyens de déplacements plus économes et moins polluants comme la bicyclette et la marche à pied
- L'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie d'agglomération
- L'organisation du stationnement
- Le transport et la livraison de marchandises
- L'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser le transport de leur personnel, notamment par l'utilisation des transports en commun et du covoiturage

Au delà de ces 6 orientations de la loi sur l'air, d'autres thèmes nécessaires dans le PDU ont été identifiés : l'environnement, la sécurité routière, les commerces, l'urbanisme, l'équité et la solidarité sociale, l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite, la communication.

Ainsi, le PLU prend en compte la sécurité routière, notamment dans l'aménagement du carrefour de la RD 520a au niveau des Quatre Bras. Les activités sont possibles dans les zones urbaines par un règlement adapté (hauteur...) et des emplacements pour les poids lourds. Ces mesures pourraient notamment revitaliser le secteur du Col de la Placette. Pour des questions de sécurité, l'urbanisation diffuse n'est pas encouragée aux abords de la RD 520a toutefois la diminution des reculs en zone urbaine devrait permettre à certaines bâtisses du col de se rénover et donc à se conforter pour permettre un effet visuel de ralentissement des véhicules sur certains tronçons.

▪ **Le PLH**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays voironnais s'articule autour de six orientations et perspectives d'actions principales pour la période 2006-2011.

- Maîtriser la périurbanisation et limiter l'étalement urbain
- Développer la chaîne du logement
- Poursuivre la requalification du parc existant
- Répondre aux besoins spécifiques de logement et d'accueil

- Améliorer le service et l'information habitat en direction des usagers
- Conforter les instances et outils de pilotage de la politique de l'habitat

Il existe 4 logements locatifs privés conventionnés au niveau du Col de la Placette.

Le PLH qui concerne la période 2006-2001, prévoit un logement locatif supplémentaire sur la commune.

~~Les élus ont un projet de quelques logements (moins de 5) dans le centre du village en contrebas de l'actuel parking de la mairie et à l'amont de la future nouvelle voie de desserte.~~

A travers le PLH 2019 - 2024, le Pays Voironnais souhaite consolider son action pour permettre à tous, et particulièrement aux plus modestes, d'assurer leur parcours résidentiel sur le territoire. Etant donné le marché immobilier sur la commune de la Sure en Chartreuse, et malgré une maîtrise complète du foncier en contre bas du village de Pommiers, les futurs logements ne seront pas conventionnés pour permettre la réhabilitation de l'ancienne mairie.

▪ **La loi montagne**

Cette loi vise à protéger et préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques des zones dites de montagne en évitant par exemple l'urbanisation en discontinuité et donc le mitage. Le développement de la commune s'effectue en continuité direct avec le bâti existant en renforçant les polarités déjà existantes bien desservies par les voies de communication.

Les élus ont fait le choix de limiter le développement à de simple extensions ou annexes pour les secteurs les plus éloignés de la commune, à savoir pour les hameaux souvent non raccordés au réseau d'eau public, ceux qui sont compris dans des périmètres de protection de captage et enfin l'habitat isolé. Bon nombre d'anciennes zones NA ont également disparu car elles représentaient des poches isolées des constructions existantes (à l'amont de Layat par exemple).

2. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

2.1. Définition des orientations d'aménagement

« Les plans locaux d'urbanisme [...] peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.⁵ »

Les orientations d'aménagement constituent une pièce facultative du dossier du PLU et depuis la loi Urbanisme et habitat de juillet 2003 elles sont distinctes du PADD. Quand elles sont jointes audit dossier, elles précisent sur les territoires à enjeux de la commune (quartier ou secteur⁶) les orientations de la collectivité. Ces orientations ne sont pas assimilables à un plan masse et restent schématiques ; elle donnent des indications sur le devenir d'un site à savoir les grandes lignes de son futur aménagement comme les dessertes (point de branchement avec les voies existantes par exemple) ou l'organisation générale du bâti (prise en compte des coupures verte, du paysage, type d'implantation...).

Elles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître une restructuration (un quartier existant) ou un développement (une zone AU de future urbanisation⁷). Ainsi les opérations d'aménagement qui seront décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec ces schémas et donc en respecter l'esprit, ce qui permet d'organiser un quartier ou un secteur en conservant une certaine souplesse au niveau opérationnel⁸.

2.2. La justification des orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement concernent, les secteurs AU indicés. Il s'agit des secteurs du Col de la Placette, des Quatre Bras, du Village et du Buissert. Il s'agit d'indiquer principalement les accès souhaités pour ces zones et quelques principes d'aménagement.

⁵ Article L. 123-1 du Code de l'urbanisme.

⁶ Article R. 123-3-1 du Code de l'urbanisme « Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1. »

⁷ Article R. 123-6 du Code de l'urbanisme « [...] Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.[...] »

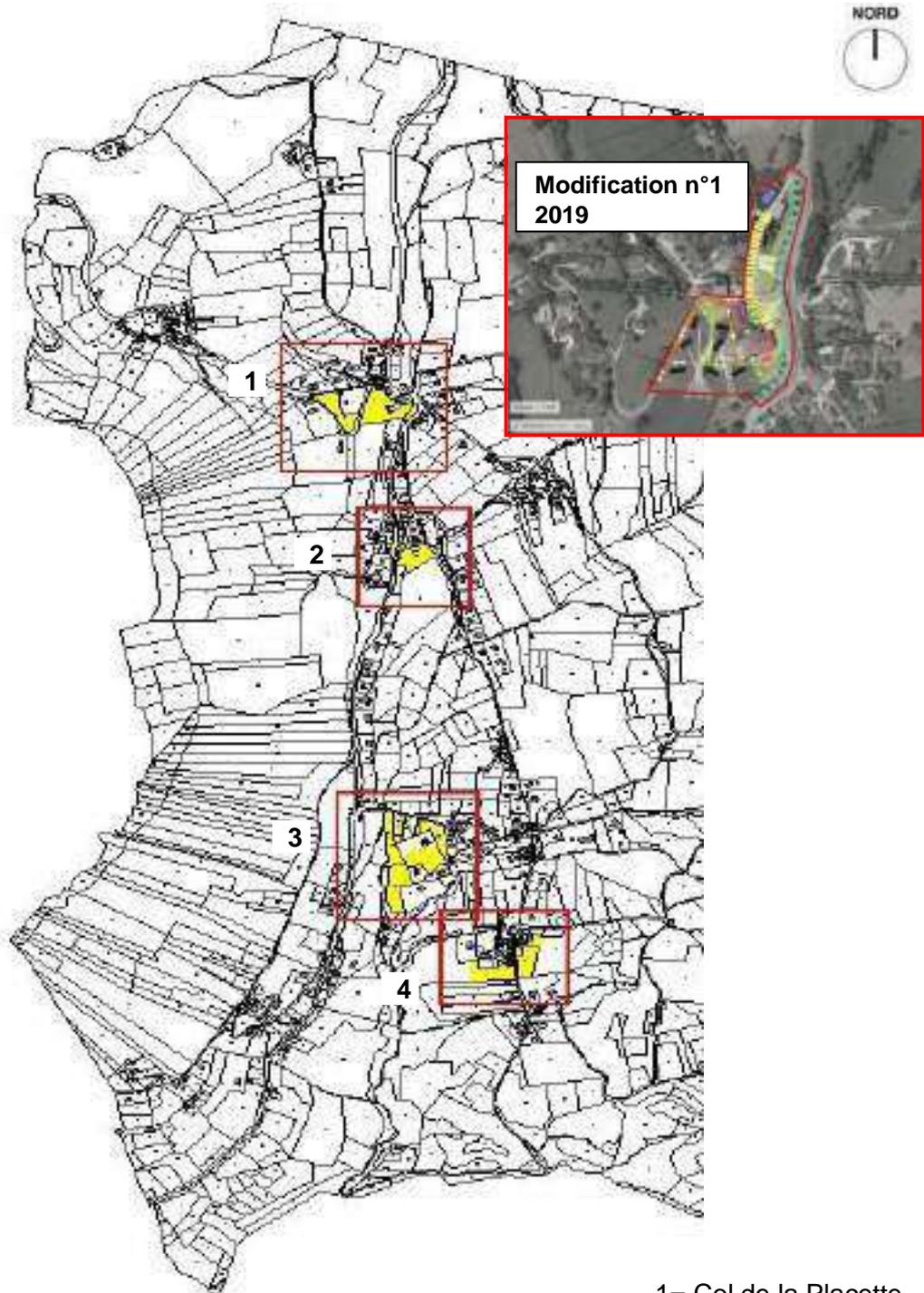
⁸ Article L. 123-5 du Code de l'urbanisme « [...] travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques. »

PLANCHE 46 : LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



D'après le cadastre

2007



- 1= Col de la Placette
- 2= Quatre Bras
- 3= Le Village
- 4= Le Buissert

- MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES

Cette partie a pour but d'exposer les motifs ayant conduits à la délimitation des zones (du plan de zonage) et des règles qui y sont applicables. Elle permet également d'apporter un complément d'information nécessaire à la compréhension des changements apportés et de respecter l'article R. 123-2 du Code de l'urbanisme⁹.

1. La nomenclature

PLU	Articles du code de l'urbanisme
Zones U = zones urbaines	R.123-5 : Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Zones AU et AU(X) = zones de future urbanisation	R.123-6 : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.
Zones A = zones agricoles	R.123-7 : Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2 ^o de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.
Zones N = zones naturelles et forestières	R.123-8 : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

⁹ « [...] En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. » (Code de l'urbanisme article R. 123-2, Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 II Journal Officiel du 13 juin 2004)

Du POS au PLU

- Au POS il n'y avait pour marquer l'urbanisation que des zones UA (COS 0,15) et des zones NB (COS 0,10), certains hameaux étaient en zone NC
- des zones NA ont du être déclassées en raison de leur éloignement des zones urbanisées (loi montagne)
- des zones UA sur des captages ont du être déclassées en zones Ne.

Tableau récapitulatif

POS	PLU
<p><u>Les zones « urbaines »</u></p> <p>UA : Zone d'habitation individuelles isolées (COS 0,15) NB : Zone naturelle de campagne banale (COS 0,10)</p>	<p><u>La zone U (urbaine)</u></p> <p>UA = secteur urbain dense (centre village, cœur de hameau ancien) UB = secteur urbain de densité modérée (extension des cœurs de hameau par ex) UC = secteur urbain de densité faible (extension des cœurs de hameau par ex) UBlo = secteur urbain de loisirs</p>
<p><u>Les zones de « future urbanisation »</u></p> <p>NA =Zone naturelle de future urbanisation (COS 0)</p>	<p><u>La zone AU (de future urbanisation)</u></p> <p>AU = zone de future urbanisation (nécessite une modification du PLU) AUA = secteur de future urbanisation dense soumis à condition AUB= secteur de future urbanisation modérée soumis à condition</p>
<p><u>La zone NC :</u></p> <p>Zone de richesses naturelles à protéger (zone agricole)</p>	<p><u>La zone A (agricole)</u></p> <p>A= zone agricole Aco= zone agricole dans un corridor biologique + Ne ou Nh si habitat diffus non agricole</p>
<p><u>La zone ND</u></p> <p>Zone naturelle de site protégée</p>	<p><u>La zone N (naturelle et forestière)</u></p> <p>N= naturelle et forestière Nco = liée aux corridors biologique Ns= liée aux ZNIEFF de type 1</p>

2. Le respect du PPR

Le travail du PLU a permis de mettre en œuvre le projet de PPR. Ce document élaboré en 1999, n'a pas fait l'objet d'une approbation. Il devrait être prochainement (2008 ou 2009) mis à jour et mis à l'enquête publique par les services de l'Etat en charge du dossier (ici le service RTM).

Il a été demandé dans le cadre des consultations des services de l'Etat de faire apparaître la trame du PPR sur le plan de zonage du PLU.

Le bureau d'études Alp'gégorisques qui avait élaboré ce document, a fourni au bureau d'études en charge du PLU les fichiers numérique de ce document, qui à l'époque, avait été réalisé sur un cadastre numérisé non géoréférencé. L'ajustement spatial d'un assemblage ancien sur un cadastre géoréférencé ne garantit pas l'exactitude du recalage. Les trames ainsi présentées sur le plan de zonage, bien qu'au plus juste, doivent être considérées comme des informations mais ne remplacent pas le document papier initial qui seul à valeur de document officiel.

Concernant la prise en compte de ce document dans l'élaboration du PLU de la commune :
Les secteurs de la commune affectés par un risque fort ne pourront accueillir de nouvelles constructions.

Ainsi, des zones anciennement « constructibles » au POS ont pu voir leur surface supprimée ou fortement diminuée (ex : Ancienne Eglise, Aux Barniers...). Les parcelles partiellement grevées par les risques ont été conservées quant un report de COS était possible dans la partie épargnée par les risques forts.

Concernant le secteur du village, inscrit en risque moyen (zone violette du PPR) dont l'urbanisation est subordonnée à la réalisation d'ouvrages de protection sous maîtrise d'ouvrage collective. Une étude réalisée en 2007 (enquête publique février et mars 2008) prévoit un aménagement du ruisseau de Pierrefit, à l'origine des risques importants du

secteur. Les travaux, de nature à piéger les embâcles et d'éviter à l'eau de se retrouver sur les voies de circulation ou les constructions permettra à court terme la suppression de la zone violette du PPR.

Cela aura pour conséquence d'une part de protéger les constructions existantes (notamment les bâtiments recevant du public) et d'autre part de libérer du foncier favorisant ainsi une densification du bourg, à proximité des équipements publics (écoles, mairie, salle polyvalente) évitant ainsi le mitage de son territoire.

3. Le zonage et le règlement

La justification des choix retenus pour le zonage et le règlement se présente sous la forme de tableaux où chaque zone ou secteur ainsi que leurs principales caractéristiques.

Avec la modification N°1 (2019), des dispositions complémentaires et/ou plus précises sont apportées en cohérence avec le règlement applicable sur le territoire de Saint Julien de Ratz. Toutes les justifications détaillées sont apportées dans la notice explicative justifiant les choix effectués pour l'enquête publique. Les principaux changements sur l'explication des règles sont également complétés dans les tableaux ci-dessous.

3.1. Les zones urbaines

3.1.1. La zone UA

Caractéristiques De la zone	Secteur déjà urbanisé, disposant des équipements (mairie, salle polyvalente, cimetière, église) et d'assainissement pour le village ou correspondant à une typologie de bâti bien précise (implantation à l'alignement, gabarit et hauteur particulier)
Localisation	Le Village, Les Fayolles, Le Buisseret, L'Ancienne église, Le Guet, Quatre Bras, Hautefare, Col de la Placette
Justification du zonage	Identifier le cœur du village ou le cœur de hameaux anciens, correspondant à du bâti regroupé ou des bâtis plus isolé (comme au Guet pour permettre leur évolution). Secteurs que l'on souhaite denses et où l'on recherche une continuité de caractère urbain et architectural et la mise en valeur du bâti. Possibilité d'intégrer des activités non nuisantes et des équipements publics.
Explication des règles	On ne fixe pas de COS, Il n'est pas imposé d'espace de pleine terre étant donné les caractéristiques morphologiques observées. La réhabilitation est ainsi encouragée. En revanche, il est demandé un minimum de 20% d'espaces libres pour limiter l'impact des nouvelles constructions sur le cadre paysager. Le gabarit est fixé par des règles de hauteur de prospect ce qui permet d'avoir une densité importante correspondant à celle des constructions existantes, tout en se prémunissant d'une forme trop compacte. Les constructions sont autorisées (sous condition) sur les limites séparatives. La hauteur maximale de 12m au faitage permet d'avoir des volumes de bâtiment similaire au bâti ancien.

3.1.2. La zone UB

Caractéristiques De la zone	Secteur de hameaux déjà urbanisés sans équipement de centralité, ou urbanisation en continuité des zones UA.
Localisation	Extension plus récente, du village et des Fayolles, Le Buisseret, L'Ancienne église, Le Guet, Quatre Bras, Hautefare, Col de la Placette
Justification du zonage	Ces espaces déjà urbanisés sont bien desservis par les voiries et possèdent une bonne orientation. La capacité des équipements permet la réalisation de constructions de densité modérée à caractère résidentiel sous forme d'habitat

	groupé ou isolé avec possibilité d'intégrer des activités non nuisantes et des équipements publics.
Explication des règles	<p>Le COS de 0,20 permet une densification modérée du secteur il est imposé un minimum de 60% d'espaces de pleine terre en cohérence avec le tissu existant. Les espaces de pleine terre sont obligatoirement végétalisés et à ce titre permettent de limiter l'impact des constructions et de préserver le cadre paysager et la biodiversité.</p> <p>Il est imposé un coefficient d'emprise au sol maximum de 20%</p> <p>Les constructions sont autorisées (sous condition) sur les limites séparatives. La hauteur maximale de 10m au faîtiage permet d'avoir des volumes de bâtiment similaire au bâti ancien.</p> <p>Des dépassements de COS sont possibles pour des constructions bioclimatiques ou des logements sociaux.</p>

3.1.2.1. La zone UC

Caractéristiques De la zone	Secteur d'urbanisation diffuse souvent le long des axes (RD520a et route de l'Herme)
Localisation	L'Herme, Entre Quatre Bras et le Col de la Placette
Justification du zonage	Urbanisation que l'on prend en compte et qui peut évoluer modérément du fait du type d'urbanisation très linéaire et multipliant les accès sur la route.
Explication des règles	<p>Le COS de 0,15 permet une densification modérée du secteur Il est imposé un minimum de 60% d'espaces de pleine terre en cohérence avec le tissu existant. Les espaces de pleine terre sont obligatoirement végétalisés et à ce titre permettent de limiter l'impact des constructions et de préserver le cadre paysager et la biodiversité.</p> <p>Il est imposé un coefficient d'emprise au sol maximum de 15%</p> <p>Des dépassements de COS sont possibles pour des constructions bioclimatiques ou des logements sociaux.</p>

3.2. Les zones de future urbanisation

3.2.1. La zone AU

Caractéristiques De la zone	Zone de future urbanisation (nécessitant une modification ou une révision de PLU pour être ouverte à l'urbanisation)
Localisation	Village et Hautefare
Justification du zonage	Ces zones ont été faites pour temporiser l'urbanisation et assurer un développement progressif.
Explication des règles	Une modification du document d'urbanisme permettra l'ouverture de ces zones sous conditions. Etant donné l'ancienneté du document d'urbanisme, seule une révision peut permettre l'ouverture à l'urbanisation de ces zones après diagnostic.

3.2.2. La zone AUA

Caractéristiques De la zone	Zone de future urbanisation sous conditions (ne nécessitant pas de modification ou une révision de PLU pour être ouverte à l'urbanisation) ayant à terme les mêmes caractéristiques que la zone UA
Localisation	Le Village
Justification du zonage	Ce secteur se situe en continuité du centre du village et des équipements publics, il est sous maîtrise publique et devrait accueillir un projet de logements locatifs de taille modeste. Le raccordement à la station d'épuration du village permet d'envisager une densité plus importante dans ces secteurs. D'autre part, la silhouette du village sera confortée ce qui participera à la qualité paysagère de ces secteurs.
Explication des règles	Les règles permettent à terme d'avoir des zones présentant les mêmes

règles	caractères que les zones UA. Les orientations d'aménagement accompagnent l'organisation de ces zones notamment leur accès.
---------------	--

3.2.3. La zone AUB

Caractéristiques De la zone	Zone de future urbanisation sous conditions (ne nécessitant pas de modification ou une révision de PLU pour être ouverte à l'urbanisation) ayant à terme les même caractéristiques que la zone UB
Localisation	Le village, Le Col de la Placette, Quatre Bras, Le Buisset
Justification du zonage	Ces secteurs se situent en continuité des secteurs UB existants.
Explication des règles	Les règles permettent à terme d'avoir des zones présentant les mêmes caractères que les zones UB. Les orientations d'aménagement accompagnent l'organisation de ces zones notamment leur accès.

3.3. La zone A (agricole)

3.3.1. La zone A

Caractéristiques De la zone	Zone dédiée aux activités agricoles pouvant comprendre les sièges et les bâtiments d'exploitation ainsi que les terres agricoles.
Localisation	Principalement les terrains agricoles du POS, et ceux repérés par le diagnostic agricole de l'ADAYG
Justification du zonage	Le zonage a été élaboré grâce au diagnostic agricole réalisé avec l'aide des agriculteurs. Il comprend également d'anciens terrains NA indicés du POS précédent, situés en continuité des zones agricoles et soumis à des risques empêchant toute construction nouvelle, un réseau d'eau insuffisant ou de forte valeur agricole (zone du Buisseret par exemple)
Explication des règles	Les constructions sont limitées à un logement de fonction par exploitant Cet article du règlement a été modifié à partir des remarques de la DDAF et de la Chambre d'agriculture.

3.3.2. Le secteur Aco

Caractéristiques De la zone	Secteur où les occupations du sol sont limitées pour des motifs de préservation environnementale (corridors biologiques)
Localisation	Les corridors biologiques repérés dans l'étude environnementale et complétés par les liaisons vers les boisements intéressants
Justification du zonage	Les corridors biologiques constituent des espaces de transition et de passage de la faune ce qui implique un traitement particulier du bâti et ces clôtures.
Explication des règles	Seules sont admises les constructions à usage technique de type hangar ou abris en bois pour animaux parqués sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente. Les clôtures doivent être perméables au passage de la petite faune. Il s'agit d'une part de ne pas entraver la libre circulation de la faune et d'autre part de préserver du mitage des espaces agricoles ayant une valeur environnementale.

3.4. Les zones naturelles et forestières

3.4.1. La zone N

Caractéristiques De la zone	Zone naturelle et/ou forestière
Localisation	Espaces boisés hors ZNIEFF
Justification du zonage	Cette zone comprend les zones naturelles et/ou forestières n'ayant pas de caractère patrimonial ou spécifique et n'accueillant pas de constructions
Explication des règles	Les bâtiments à usage agricole ou forestier sont autorisés sous conditions. L'imperméabilisation du sol doit être limitée.

3.4.2. Le secteur **Nh Ne1**

Caractéristiques De la zone	Secteur où les constructions existantes (au moins deux constructions) sont isolées dans des espaces à caractère naturel ou agricole. Il peut s'agir de quelques constructions ou de hameaux.
Localisation	Diffuse sur le territoire.
Justification du zonage	Il s'agit : Soit de sortir de la zone agricole des groupes de bâtiments qui n'ont qu'une fonction d'habitat (et certainement pas liés à une exploitation) et d'avoir des règles empêchant un développement du mitage, Soit d'accompagner des hameaux anciennement en zone NA indiquée qui ne peuvent bénéficier d'un développement (nouvelles constructions) en raison des risques naturels ou de la loi montagne (car les secteurs vierges sont à plus de 50 mètres de 4 constructions existantes)
Explication des règles	Ces constructions auront un développement limité aux extensions (sous conditions), annexes, et aux abris en bois dans la limite de 20 m ² se SHOB et à condition qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente. La réhabilitation dans les volumes existants (et donc le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles comme les granges) sont autorisés.

3.4.3. Le secteur **Ne**

Caractéristiques De la zone	Secteur où les constructions existantes sont isolées dans des espaces à caractère naturel ou agricole.
Localisation	Diffuse sur le territoire.
Justification du zonage	Il s'agit de sortir de la zone agricole des bâtiments qui n'ont qu'une fonction d'habitat (et certainement pas liés à une exploitation) et d'avoir des règles strictes empêchant un développement du mitage.
Explication des règles	Ces constructions auront un développement limité aux extensions (sous conditions) et aux abris en bois dans la limite de 20 m ² se SHOB et à condition qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

3.4.4. Le secteur **Nco**

Caractéristiques De la zone	Secteur correspondant aux corridors biologiques
Localisation	Les corridors repérés au schéma directeur et schéma de secteur à savoir les ruisseaux du Grépy, de la Roizette et de la Roize et les secteurs intéressants y menant (fond du vallon de la placette)
Justification du zonage	Ces secteurs comprennent les corridors biologiques aquatiques (ruisseaux et berges) et terrestres (prenant en compte les lieux repérés comme passage de gibiers notamment)
Explication des règles	Les règles permettent de ne pas entraver le passage de la petite faune en empêchant certains types de clôtures et des constructions.

3.4.5. Le secteur **Ns**

Caractéristiques De la zone	Ces secteurs correspondent aux espaces naturels couverts par les ZNIEFF de type 1
Localisation	A l'ouest Roche Brune et Bois du Ratz à l'est le massif de la Grande Sure (et la petite zone natura 2000 comprise dedans)
Justification du zonage	Ces secteurs correspondent à trois ZNIEFF de type 1 présentes sur la commune.
Explication des règles	Sont autorisés les aménagements nécessaires à l'accueil du public (ex : visite naturaliste et pédagogique...) ou à l'entretien des espaces couverts par l'inventaire ZNIEFF sous réserve de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels sous réserves que lesdits secteurs ne soient pas soumis aux risques naturels.

3.4.5.1. Les indices « p »

Cet indice permet de repérer les périmètres de protection des captages d'eau potable. Ces secteurs, particulièrement sensibles, doivent absolument être préservés des pollutions. Les numéros accompagnant la lettre « p » précisent les différents niveaux de protection :

- « p1 » périmètre immédiat,
- « p2 » périmètre rapproché
- « p3 » périmètre éloigné

Ces indices renvoient à des prescriptions particulières établies par le rapport de l'hydrogéologue (annexes sanitaires du PLU) et sont retranscrites dans le règlement du PLU. Il est à noter que dans le cadre du schéma de secteur du Pays Voironnais, les sources anciennes qui ne sont plus exploitées aujourd'hui doivent tout de même être protégées¹⁰. Les sources exploitées par le Voironnais sont à ce jour : Pécatièrre, Fangeasson, Les Routes et les 3 Fontaines. Pour les 3 Fontaines : le dossier de DUP est en effet en cours à la DDASS, ce qui explique que les périmètres ne sont pas officiels. Celles qui ne sont plus en activité : Rosset, Pré Fayet, Guillet-Mortière, Bauches Est et Ouest ; seront également protégées par le PLU.

4. Les trames

4.1. Les trames générales figurant sur le plan de zonage

	Les trames	Explications
Les constructions existantes n'apparaissant pas sur le cadastre		Bien que le cadastre soit relativement récent, toutes les constructions existantes n'y figuraient pas. Le plan de zonage repère donc à titre indicatif ces constructions.
Les risques	<p>Risque faible </p> <p>Risque moyen </p> <p>Risque fort </p>	La trame des risques permet de lire l'intensité des risques en parallèle du zonage strict définissant l'affectation des zones. Pour obtenir plus de renseignements les usagers (services ou pétitionnaires) devront se reporter aux annexes pour consulter le plan du PPR qui est le seul document ayant une valeur officielle.
Secteur affecté par les nuisances sonores de la RD 520a		Ce marquage est porté à titre indicatif sur le plan de zonage. Le classement sonore des infrastructures de transport ne fait pas obstacle à la constructibilité au voisinage de la RD 520a, classée en catégorie 4. Il impose une obligation d'isolation phonique renforcée pour les constructions nouvelles (30m de part et d'autre de la voie)

¹⁰ "Dans une logique de précaution et de préservation des ressources à long terme, les communes doivent continuer à protéger les sources dont l'exploitation a été récemment arrêtée du fait de la modernisation et du maillage du réseau d'alimentation en eau potable » Prescription du schéma de secteur p.24.

4.2. Les emplacements réservés

Récapitulatif des emplacements réservés

	Localisation	Numéro(s) de parcelle	Objet	Justification
1	Les Côtes	629 et 650	Stationnement	Aménagement de stationnements en départ de sentier afin de soulager le secteur peu pourvu en places de stationnement.
2	Les Barniers	361 et 1037, pour partie	Stationnement	Aménagement de stationnement dans le but de répondre à des besoins conjoncturels dans le secteur, notamment en période hivernale et rendre possible le passage des véhicules de services publics (pompiers, déneigement...).
3	Le Buissert	467 et 473, pour partie	Stationnement	Aménagement de stationnements (visiteurs, promeneurs) afin de soulager le secteur peu pourvu en place de stationnement.
4	Ancienne Eglise	373	Aménagement de voirie	Aménagement afin de pérenniser un accès agricole
5	Les Fayolles	143 pour partie	Stationnement	Création de stationnements dans un hameau ancien qui en est peu pourvu.
6	Quatre Bras	993 et 1034 en entier et 992 pour partie	Aménagement de voirie	Sécurisation du carrefour avec la RD 520.
7	Le Vart	951 pour partie	Aménagement de voirie et stationnements	Création d'une plateforme de retournement notamment pour les services publics et création de stationnements pour les promeneurs.
8	Layat	130 pour partie	Aménagement d'une réserve incendie, et Stationnements	Création d'une réserve incendie et des aménagements qui y sont associés pour faciliter le travail des services de sécurité (plateforme), pour un hameau qui en est dépourvu et création de quelques places de stationnement afin de régler un problème récurrent pour ce hameau ancien.
9	Col de la Placette	656 pour partie	Aménagement de stationnement	Répondre au besoin spécifique du stationnement des poids lourds.
10	Col de la Placette	626 pour partie	Idem	Idem
11	Mollard janvier- Pré-Fanton	279 pour partie	Chargeoir à bois	Aménagement d'un chargeoir à bois afin d'améliorer l'exploitation de la forêt et donc de mieux valoriser la filière bois sur la commune.
12	Chantabeau	77 pour partie	Aménagement de voirie	Elargissement de la voie afin de sécuriser le secteur.
13	Chantabeau	712 pour partie	Aménagement d'une réserve incendie	Création d'une réserve incendie et des aménagements qui y sont associés pour faciliter le travail des services de sécurité (plateforme), pour un hameau qui en est dépourvu.
14	Bourbon	370 pour partie	Stationnement + PAV	Aménagement de stationnements pour les promeneurs, dans le but de les canaliser et d'éviter les conflits d'usage avec les exploitants agricoles.
15	Le Grand Batz	393 pour partie	Chargeoir à bois	Aménagement d'un chargeoir à bois afin d'améliorer l'exploitation de la forêt et donc de mieux valoriser la filière bois sur la commune.
16	Pécatière	25, 28, 485 pour partie	Protection de captage	Installer un périmètre de protection physique pour ce captage proche d'habitations existantes.

Les emplacements réservés mentionnés se font tous au profit de la commune à l'exception du n°16 qui se fait au profit de la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais. (Cf annexes du rapport de présentation.

Cette liste est modifiée et complétée (+6 ER) avec la modification n°1 : voir annexes 2



Dossier enquête publique Pommiers La Placette

Règlement écrit

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE DE POMMIERS-LA-PLACETTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – REGLEMENT

Février 2008

Modification n°1
Dossier d'enquête publique



OBSERVER PLANNIFIER PROJETER AMENAGER PARTAGER



PBR

Urbanisme
Projet urbain
Environnement

Pierre BELLI-RIZ et partenaires
1, place Saint-Bruno 38000 Grenoble
Tél. : 04 76 48 54 68 et 06 24 98 11 88
Fax : 04 76 70 32 74 Mel : pbr.urbanisme@gmail.com

Commune de Pommiers-la-Placette (38340)
PLAN LOCAL D'URBANISME
RÉVISION ANNEE 2007

RÈGLEMENT

SOMMAIRE

Titre I : Dispositions générales

- Article 1 - Champ d'application territorial du plan
- Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 - Division du territoire en zones
- Article 4 - Adaptations mineures
- Article 5 – Glossaire

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA
- Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB
- Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AU
- Chapitre II – Dispositions applicables à la zone AUA
- Chapitre III – Dispositions applicables à la zone AUB

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N

TITRE I : Dispositions générales

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Article 3 - Division du territoire en zones

Article 4 - Adaptations mineures

Article 5 – Glossaire

Article 6 – Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

~~Ce règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Quaix-en-Chartreuse.~~

Le présent règlement s'applique sur le territoire de la commune de la Sure en Chartreuse au niveau du territoire de Pommiers la Placette.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal:

1 - Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

2 - Les articles L.111-3, R 111-2, R 111-4, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

Article L 111-3

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. 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 R 111-2 : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*

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

Article R 111-15 : *« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »*

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. »*

3 – L'article L.111-3, du Code rural rappelé ci-après :

« 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.»

4 – En application de la loi du 27 septembre 1941, validée en 1945, qui réglemente en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques ainsi découverts, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structures, objets, vestiges, monnaies...) doit être signalée immédiatement à la direction des antiquités historiques, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues par le Code Pénal.

5 – La loi du 9 janvier 1985 relative au développement de la montagne.

6 – La loi du 3 janvier 1992 sur l'eau.

7 – La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection des paysages.

8 – La loi du 31 décembre 1992 sur le bruit.

9 – La loi du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement, et notamment ses dispositions intégrées dans l'article L 111-1.4 ci-dessous:

Article L 111-1.4: *« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites sur une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière, et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.*

Cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

10 – La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'Aménagement et le développement du territoire.

11 – Les Dispositions particulières complémentaires aux zones de montagne (articles L 145-1 à L 145-13 du Code de l'Urbanisme) et notamment l'article L 145-9 :

« Est considérée comme unité touristique nouvelle toute opération de développement touristique, en zone de montagne, ayant pour objet ou pour effet, en une ou plusieurs tranches :

1° Soit de construire des surfaces destinées à l'hébergement touristique ou de créer un équipement touristique comprenant des surfaces de plancher ;

2° Soit de créer des remontées mécaniques ;

3° Soit de réaliser des aménagements touristiques ne comprenant pas de surfaces de plancher dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. »

12 - La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU.

13 – La loi du 2 juillet 2003, dite Urbanisme et habitat.

14 - La loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

15 - La loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux.

16 - La loi du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement

17 – La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, dite ENL.

S'ajoutent aux règles propres du Plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières :

Murs et clôtures :

Article R421-12 du Code de l'urbanisme :

« Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7^o de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

Sont dispensés de toute formalité:

- Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ou s'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé (article R. 421- 2-f)
- En raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité (article R.421-3-a) :

 - a) Les murs de soutènement ;
 - b) Tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires conformément à l'article R421-3 du Code de l'urbanisme.

Autres :

- Les démolitions autorisées au titre de l'article 1 du règlement de zone sont soumises au permis de démolir, conformément aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Lorsque des dispositifs d'assainissement individuels sont autorisés dans les secteurs non desservis par les réseaux collectifs d'assainissement, ceux-ci doivent être conformes à l'arrêté interministériel du 3 mars 1982, complété par celui du 14 septembre 1983 et celui du 6 mai 1996.
- Les constructions à usage d'habitat situées de part et d'autre du bord d'une infrastructure classée "axe bruyant" devront recevoir des traitements de façade appropriés pour réduire les nuisances sonores, conformément aux réglementations en vigueur. Le classement sonore des voies est établi en application de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit

Article 3 - Division du territoire des zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait tireté et repérées au plan par les indications suivantes :

Zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

Zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Ces zones font l'objet des chapitres du titre III.

Zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2^o de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. Ces zones font l'objet des chapitres du titre IV.

Zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ces zones font l'objet des chapitres du titre V.

Le plan local d'urbanisme indique aussi :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ou en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements, et qui sont énumérés en annexe.

Article 4 - Adaptations mineures

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

Article 5 - Glossaire

Les espaces libres et les espaces de pleine terre :

Les espaces libres se définissent en différence à l'emprise au sol. Ils correspondent ainsi à la surface de terrain non occupée par les constructions. Les stationnements non couverts sont comptabilisés comme de l'espace libre. Les piscines considérées comme des annexes sont comptabilisées comme de l'emprise au sol et non comme de l'espace libre.

Les espaces de pleine terre sont perméables et font partie intégrante des espaces libres. Ils sont **obligatoirement végétalisés** et à ce titre permettent de limiter l'impact des constructions et de préserver le cadre paysager et la biodiversité. Les parcs de stationnement végétalisés et leur accès ainsi que les toitures terrasses ne sont pas considérés comme des espaces de pleine terre. Lors de la construction, l'aménageur devra réduire au maximum l'impact des travaux sur le terrain naturel afin de préserver ses caractéristiques biologiques.

Le terrain naturel :

Il s'agit du terrain (altimétrie, configuration, pentes, aménagement) tel qu'il existe à sa date d'acquisition dans le cas où celle-ci a été effectuée au maximum 5 ans avant la date d'approbation du document d'urbanisme.

Dans le cas contraire, il s'agit du terrain tel qu'il est dans sa configuration au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire ou autre).

Dans tous les cas ce terrain est le référentiel utilisé pour le calcul des hauteurs du projet.

Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit pouvoir disposer d'un accès :

L'accès aux voies ou places publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

L'accès au terrain d'assiette du projet correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur ce terrain.

Opération d'aménagement d'ensemble ou opération d'ensemble :

La notion d'opération d'aménagement d'ensemble permet de s'opposer à l'urbanisation « au coup par coup » et d'imposer la réalisation d'un projet global. Il sous-entend de fait le recours à une procédure d'aménagement de type lotissement ou ZAC et exclu la possibilité d'une réalisation d'une opération par plusieurs PC successifs, sans visibilité sur la cohérence d'ensemble de l'aménagement réalisé.

Les opérations d'ensemble regroupent donc plusieurs constructions unies entre elles par des installations ou ouvrages collectifs assurant leur cohésion (allées, aires de jeux, de sports, de stationnement...). Une opération d'ensemble peut à la fois regrouper des immeubles collectifs, de l'habitat groupé mais aussi des maisons individuelles.

Terrain d'assiette du projet :

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

Unité foncière :

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Réhabilitation :

Est considérée comme une réhabilitation, toute opération visant à réutiliser un bâtiment, avec ou sans changement d'affectation, dans le respect de sa volumétrie, de ses structures et de ses éléments porteurs. L'augmentation de surface de plancher ne soit pas être supérieure à 50% de la surface de plancher du bâti d'origine. Dans le cas contraire, toute opération sera considérée comme construction nouvelle.

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
Note : Une piscine est considérée dans le présent PLU comme une annexe.

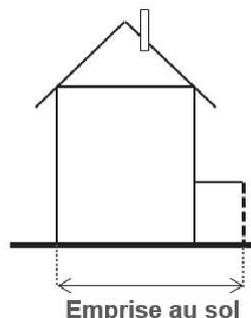
Coefficient d'Emprise au Sol (CES) et emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

Les ornements tels que les éléments de modénature (bandeaux, corniches, ...) et les marquises dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions.

Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Les piscines sont considérées dans le calcul de l'emprise au sol en prenant compte l'ensemble du bassin jusqu' aux bords des margelles externes.

Le coefficient d'emprise au sol (Art 8) est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions à la surface du terrain d'assiette du projet.

Surface de plancher :

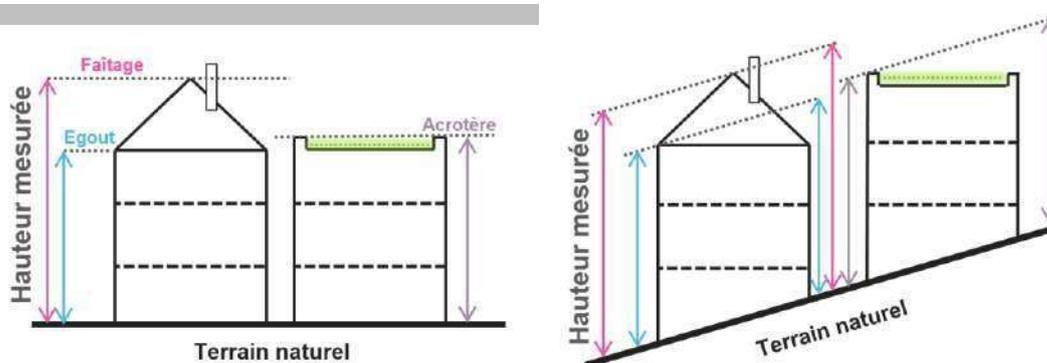
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

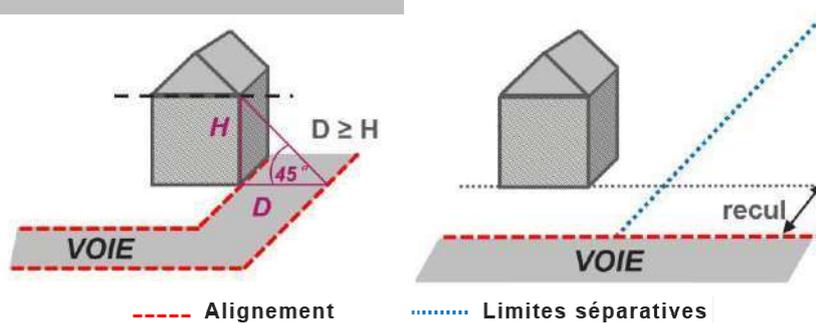
- des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

La hauteur :

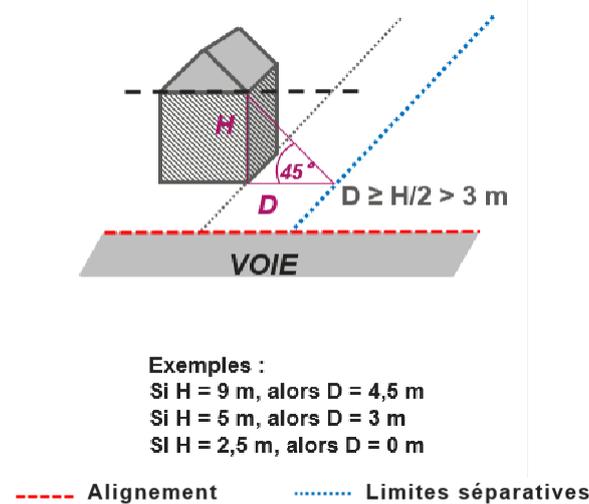
La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel, jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Des prescriptions particulières peuvent être édictées en fonction de la toiture dans la recherche d'une harmonie de l'environnement urbain propre à préserver le cadre de vie.



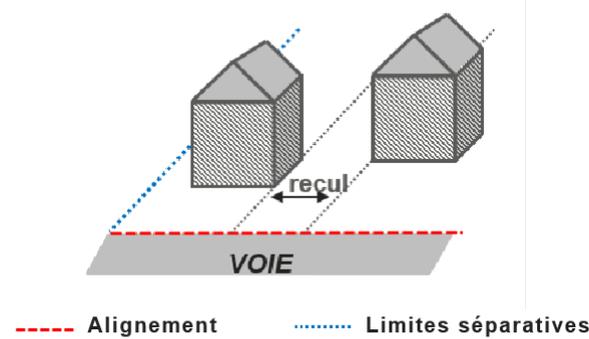
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :



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



Les activités de Stockage et d'entrepôt :

Pour la réglementation de l'utilisation et de l'occupation du sol, les activités de stockage sont considérées à partir d'un **seuil d'une surface de 20m²**. Ce seuil ne concerne pas les prescriptions rédigées à l'article 6 ci-après relatives à l'aspect extérieurs des constructions et à l'aménagement de leurs abords.

Les commerces de proximité :

Le SCOT définit une typologie réglementaire sur laquelle les documents d'urbanisme peuvent s'appuyer pour organiser l'offre commerciale, en considérant la nature des commerces et les comportements d'achat.

Les commerces de proximité sont des commerces dédiés à des achats du quotidien (alimentation, presse ...), ou occasionnels et exceptionnels légers (petit équipement de la personne et de la maison, hifi, vidéo ...). Ils ont une surface de plancher inférieure à 200 m².

Les achats occasionnels ou exceptionnels de produits lourds ou encombrants (jardinerie, bricolage, meubles, automobiles ...) ne sont pas considérés comme des commerces de proximité.

Activité agricole

L'exploitation agricole s'entend des activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Activité artisanale

L'enregistrement au répertoire de la Chambre des métiers d'une personne physique emporte présomption de la qualité d'artisan.

Activité commerciale

L'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés d'une personne physique emporte présomption de la qualité de commerçant. Le Registre du commerce et des sociétés est tenu par le greffier de chaque tribunal de commerce.
L'activité commerciale consiste à acheter pour revendre.

Activité de services

Activité qui consiste à fournir une prestation.

Affouillement et exhaussement de sol

Tous travaux de remblai ou déblai dont la superficie excède 100m² et la profondeur ou hauteur dépasse 2 mètres.

Alignement

L'alignement est la limite entre ce qui est ou ce qui sera l'emprise d'une voie et le fonds privé riverain. L'alignement sur voie publique est délivré par l'autorité de qui relève la voie publique (en particulier le Maire pour la voirie communale)

Annexes

Constitue une annexe, toute construction complémentaire (garage, abri de jardin, abri bois, etc.) par rapport à la construction principale existante sur le même tènement foncier, n'ayant pas un accès direct au bâtiment principal. Ainsi, un garage, un cellier, une chaufferie accolés (etc.) et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais une extension. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe. D'autre part, une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

Architecture bioclimatique

L'architecture bioclimatique est un type de construction qui compose avec le climat afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. Elle repose sur les principes suivant : capter le rayonnement solaire, stocker l'énergie ainsi captée, distribuer la chaleur dans l'habitat, réguler la chaleur et éviter les déperditions dues au vent. Pour obtenir ces résultats, les formes de la construction ; son implantation et ses matériaux guident la réalisation.

C.O.S.

Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme : "Le Coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de m³ susceptibles d'être construits par m carré de sol".....

Constructions d'intérêt collectif

Les constructions d'intérêt collectif concernent les constructions et espaces de gestion urbaine de proximité (locaux d'animation, conciergeries, etc ...)

Déblai

Opération dans laquelle des matériaux existant (terres, cailloux...) sont enlevés au terrain naturel ou les terres enlevées lors de cette opération.

Emprise

L'emprise d'une voie correspond à l'ensemble composé par la chaussée, les accotements ou trottoirs éventuels, les fossés ou caniveaux et les talus.

Le terme d'emprise publique désigne la surface du terrain appartenant à la collectivité publique et affectée à une voie de circulation, une place, un jardin, un square, etc.

Equipements publics ou d'intérêt général

L'ensemble des ouvrages d'infrastructure et de superstructure destinés à un usage collectif, réalisés par une personne publique ou par une personne privée dans le but de servir un intérêt général.

Faîtage

Le faîtage correspond au sommet du toit, c'est à dire la ligne supérieure du pan de toiture (dans le cas de toitures en pente).

Hauteur

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

Ligne d'implantation

Une ligne d'implantation est un axe précisément défini sur les documents graphiques et sur lequel l'implantation des bâtiments est obligatoire.

Marge de recul

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue audit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

Prospect

Le prospect représente la distance d'implantation du bâtiment (nus extérieurs des murs) par rapport à la voie ou aux limites séparatives. Le prospect peut être fixe (ex. $L = 4$ m), ou être relatif à la hauteur du bâtiment (ex. $L = H$, $L = H/2$), ou cumuler les deux règles d'urbanisme.

Remblai

Opération au cours de laquelle des matériaux nouveaux (terres, cailloux...) sont apportés sur le terrain naturels, pour faire une levée, pour combler une cavité ou pour niveler un terrain ; ou les terres issues de cette opération.

Rive basse de toiture

La rive basse correspond à l'égout du toit, c'est à dire la ligne inférieure du pan de toiture (dans le cas de toitures en pente).

Tènement

Un tènement est défini par un ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à une même copropriété.

Terrain naturel

~~Niveau du sol tel qu'il existe avant l'implantation d'une construction, sans remblai ni déblai et qui est pris comme terrain de référence pour définir la hauteur d'une construction.~~

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, ...)~~

S.H.O.N. Surface Hors Œuvre Nette. (Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

~~"La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :~~

- ~~a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;~~
- ~~b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;~~
- ~~c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;~~
- ~~d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;~~
- ~~e) D'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.~~
- ~~f) Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée."~~

SHOB Surface Hors Œuvre Brute

~~voir SHON~~

Article 6 – Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

Généralités :

Conformément à l'article R111-21 du code de l'urbanisme, tout 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.

Avant toute demande d'autorisation d'urbanisme, il est recommandé de prendre contact et échanger avec l'architecte conseil dès les premières esquisses du projet.

A titre informatif sont consultables sur les sites Internet des structures :

- Des fiches pratiques « Accès et stationnement » et « Construire dans la pente », établis depuis 2006 par le CAUE de l'Isère.
- Un livret « Planter des haies champêtres en Isère », établi en 2010 par le Conseil Général de l'Isère.
- Un livret « Construire et aménager dans un parc naturel régional – Habiter ici – Vercors – Chartreuse » établi conjointement par les deux PNR en 2013.

L'utilisation de matériaux naturels tels que le bois ou la pierre est recommandée.

Volumétrie :

- Les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme simple ou d'un assemblage de formes rectangulaires, de caractéristiques et de dimensions se rapprochant de l'architecture traditionnelle avoisinante.
- Tout effet uniforme, par duplication, lors d'un aménagement d'ensemble est proscrit.
- L'homogénéité du front de rue et l'aspect architectural de la zone sont à privilégier.
- Dans le cas d'une construction nouvelle qui serait édifiée en mitoyenneté avec une construction existante, celle-ci devra s'inscrire dans la forme et le volume déterminés par la construction existante.
- Les constructions d'architectures de style d'une autre région et les imitations de styles d'une autre époque sont interdites
- Les aménagements de l'étage seront prévus préférentiellement toute-hauteur, afin d'éviter les percements et verrues de toit. Les effets excessifs par rapport à l'ampleur de la construction et des constructions environnantes sont à proscrire.

Façades :

- L'emploi à nu de matériaux qui sont destinés à être enduits ou recouverts est proscrit.
- Les teintes des façades et autres enduits extérieurs doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments avoisinants. Toute teinte vive est à proscrire.
- Une harmonie des teintes, des matériaux et des ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (entrée, garage, volets, fenêtres, rive...).
- Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale (frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) ou sans rappel des matériaux traditionnels sont interdits.

- **Les volets extérieurs roulants ne sont autorisés que s'ils sont intégrés dans l'épaisseur de la façade (profondeur du cadre de fenêtre), sans aucune dépassée.**

Toitures :

En accord avec l'architecture traditionnelle de chartreuse, les toitures à pans sont recommandées sur les principaux volumes des constructions.

Toitures à pans :

- **Les toitures des habitations à pans ont une pente comprise entre 35 et 80% et le faitage est dans le sens de la plus grande dimension de la construction.**
- **Les dépassés de toiture sont obligatoires et mesurent 50 cm au minimum.**
- **Sauf dispositions particulières justifiées par la nature, la qualité architecturale, et l'insertion urbaine du projet, les toitures à pans devront présenter l'aspect de la tuile avec une tonalité rouge vieilli.**
- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique devront être intégrés (saillies limitées) dans la pente de la toiture et leur implantation étudiée avec les ouvertures. Les cadres des panneaux seront de la même teinte que les panneaux.**

Toitures terrasses :

- **Les toitures terrasses doivent être végétalisées afin de participer à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.**
- **L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sur les toitures terrasses à condition de ne pas dépasser (<1,5m) la hauteur du niveau supérieur de l'acrotère. L'implantation devra être située en retrait de l'acrotère. L'impact visuel des panneaux solaires ou photovoltaïques devra être minimum : le permis pourra être refusé si l'intégration architecturale ne limite pas cet impact.**
- **La couverture d'une extension doit être en harmonie avec la toiture principale.**
- **Les installations techniques telles que les climatiseurs sont interdites sur les toitures.**

Clôtures (hormis les clôtures agricoles non soumises à déclaration préalable) :

- **La hauteur totale des clôtures ou du dispositif mur + clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.**

- **Les murs ou murets, notamment ceux édifiés en bordure de voies, doivent être enduits soit pour un aspect « béton bouchardé » ou pierres apparentes, soit en harmonie avec la nuance de la façade principale de la construction ou de son soubassement.**
- **La mise en place de clôtures ajourées, doublées de plantations, sera préférée à l'édification de clôtures pleines (type « cache-vues » uniformes). Les parees vues doivent être ajourés.**
- **Pour les haies végétales, l'utilisation d'essences locales et de haies vives et variées seront privilégiées pour éviter des "murs" végétaux. Une haie ne pourra pas être uniquement constituée d'essences à feuilles persistantes et les essences à feuilles caduques seront privilégiées.**
- **L'ensemble du dispositif de clôture doit assurer et favoriser le passage de la petite faune (hérissons ...)**

Terrassements :

- **La construction doit s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Elle est étudiée en fonction de la pente du terrain et du niveau de desserte. L'implantation des constructions dans leur terrain doit permettre de réduire au maximum les mouvements de terre. Les talus seront végétalisés et suivront au plus près la pente du terrain naturel. Les buttes de terre rapportées sont interdites afin d'éviter l'effet taupinière. Les exhaussements et affouillements éventuels sont limités à 120 cm de hauteur, sauf en cas de risques naturels avérés où il est recommandé de suivre les préconisations d'aménagement nécessaires pour limiter l'exposition des populations. L'ensemble des terres décaissées doit être évacué.**
- **Le chemin d'accès à la construction doit être le plus court et le moins large possible afin de réduire son impact dans le paysage et les contraintes qui lui sont liées (terrassement, entretien, déneigement, imperméabilisation du sol).**
- **Les vues et les meilleures expositions sont prises en compte en préservant les vues et l'ensoleillement des constructions voisines. L'orientation doit permettre d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain. Le plan par la distribution intérieure des pièces doit permettre de tirer profit du soleil et de se protéger du froid et des vents dominants.**

Compteurs – Boîtes aux lettres – Réseaux - stockage et autres :

- **Les stockages en silo, les dépôts à ciel ouvert, les zones d'ensilage et les bâtiments couverts non clos à usage de dépôt ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront masqués par des dispositifs qualitatifs.**

- **Les compteurs, les boîtes aux lettres et les autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux de constructions doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de clôture. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de boîtes aux lettres groupées.**
- **Les coffrets de branchements, sauf impossibilité technique, seront encastrés discrètement dans les murs des constructions et les volumes des clôtures.**
- **Les bouteilles jumelées, citernes, stockage de bois plaquette ou granulés seront situés dans un espace non visible depuis l'espace public ou à défaut masqués par des plantations denses et persistantes.**
- **Les dispositifs techniques de récupération des eaux pluviales doivent faire l'objet d'une intégration à la construction.**

Poubelles :

- **Chaque opération devra comporter un emplacement aménagé pour entreposer les conteneurs à poubelles :**
- **Toute opération d'habitat collectif devra disposer de deux locaux, l'un pour les matériaux recyclables et l'autre pour les déchets résiduels. Il est possible de réaliser un seul local si sa capacité est suffisante pour accueillir les deux types de déchets susmentionnés tout en permettant de les séparer physiquement. En outre, un emplacement réservé au compostage sera aménagé au niveau des espaces extérieurs de façon à encourager son utilisation par le plus grand nombre.**

- **Pour les opérations d'habitat individuel, groupé, ou intermédiaire, il est demandé d'aménager les emplacements de manière groupée.**

- **Pour les activités autorisées, un emplacement de stockage spécifique à l'activité est obligatoire.**

- **Des préconisations adaptées au projet pourront être apportées lors de l'instruction du dossier.**

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond à des secteurs déjà urbanisés ou à des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de nouvelles constructions.

La zone UA correspond essentiellement aux parties agglomérées les plus denses de la commune où l'on recherchera une continuité de caractère urbain et architectural et la mise en valeur du bâti avec une densité proche de celle des constructions existantes.

Il s'agit des secteurs du centre village, des Fayolles et des parties centrales du Col de la Placette, de Hautefare, des Quatre Bras, du Buisseret et de L'Ancienne Eglise.

Risques Naturels

Trois trames d'intensité différente indiquent sur le document graphique "plan de zonage" les niveaux de risques (fort, moyen et faible) sans précision sur les types de risques en présence. Elles renvoient aux informations et recommandations contenues dans le projet de PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES, annexé au PLU.

Tout aménageur, tout constructeur devra impérativement s'y reporter afin de connaître les contraintes liées à ces risques afin de s'en protéger.

Attention ! Les trames présentes sur le plan de zonage doivent être considérées comme des indications, le document papier initial du PPR restant le seul document officiel.

Des indices " **p1** " et "**p2** » et « **p3** » repèrent respectivement les périmètres immédiats, rapprochés et éloignée des captages d'eau potable localisés sur la commune où sont édictées des mesures de protection des captages ; celles-ci sont détaillées dans la notice explicative réalisée à partir du rapport de l'hydrogéologue agréé annexé au présent document (dans les annexes sanitaires). Dans l'attente de la D.U.P. de ces ouvrages, ces prescriptions s'imposeront en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En zone UA sont interdites les constructions ayant les destinations suivantes :

- Commerces à l'exception de ceux autorisés à l'article UA2
- Entrepôt, Industrie, Exploitation agricole ou forestière

Les activités, usages et affectations du sol relatif à ces destinations sont également interdits à l'exception de ceux autorisés à l'article UA2.

Par exemple sont interdites :

1 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration; ~~les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...);~~

2 – les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, ou à la fonction d'entrepôt;

- 3 - les installations et travaux divers définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public;
- 4 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 5 – L'aménagement de terrain de camping et/ou caravanning ;
- 6 ~~les lotissements à usage d'activités artisanales, commerciales;~~
- 7 - les dépôts de ferraille, de déchets, et de vieux véhicules ainsi que ceux de matériaux et de combustibles solides ou liquides ~~à l'exception de ceux mentionnés dans l'article UA2 ;~~
- 8 – L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

Dispositions particulières concernant la protection des captages :

Dans les secteurs indicés « p2 » correspondant aux périmètres rapprochés de protection des captages d'eau potable

Sont interdits :

- les rejets d'eaux usées d'origine domestique, industrielle ou agricole
- les affouillements, les exhaussements et les extractions de matériaux du sol, du sous-sol,
- la création de nouveaux puits, forage... destinés à l'exploitation des eaux souterraines
- la création de nouvelles pistes forestières

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

~~Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UA1 et celles soumises aux conditions suivantes :~~

En zone UA sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

~~1 – les occupations et utilisations du sol destinées à l'exploitation agricole ou forestière à condition qu'elles soient déjà existantes et que les extensions éventuelles n'accueillent pas d'animaux (article L.111-3 du Code Rural);~~

~~2 - les extensions des bâtiments à usage artisanal, à condition qu'elles n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.~~

~~3 – les commerces quotidiens de proximité d'une surface de vente inférieure à 300 m²; et les autres commerces dont la surface de vente est inférieure à 200 m²; Seuls les commerces de proximité tels que définis dans le SCoT, avec une surface de vente maximum de 200m² sont autorisés.~~

~~4 – les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos;~~

~~5 – les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles;~~

~~6 – les exhaussements ou affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées inférieurs à 1,50 m dans la zone et ceux qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public~~

~~7 – les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article UA12.~~

~~8 - les annexes dans la limite de 35 m² de SHOB 30 m² de SPC au total par logement (les 35 m² étant constitués par la somme de la SHOB de l'ensemble des annexes du logement).~~

9 – les reconstructions de bâtiments détruits, à condition qu'elles se fassent sur le même terrain et à l'identique des surfaces, des volumes et des destinations des bâtiments existant initialement

Dispositions particulières concernant la protection des captages

Dans les secteurs indicés « p2 » correspondant aux périmètres rapprochés de protection des captages d'eau potable

Seules sont autorisées :

- Les bâtiments à usage d'habitation à condition d'être raccordés au réseau d'assainissement collectif
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre sans changement de destination
- L'extension de moins de 30m² des bâtiments d'habitation jusqu'à un plafond de 180 m² de SHON
- Les annexes à l'habitation non comptabilisés en SHON dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux (abri couvert, garage...) jusqu'à un plafond de 30m² de SHOB
- Le changement de destination des bâtiments existants (4 murs, un toit) dans les volumes existants, en bâtiment d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - Accès et voirie

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ~~peut être~~ est interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile :

Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : un accès comportant une plate-forme d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, et d'une largeur minimale de 2,5 m.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Par exemple, il peut être imposé que l'accès au portail permette le stationnement temporaire du véhicule en dehors de la voirie lors des manœuvres d'ouverture et de fermeture, (recul du portail par rapport à l'alignement).

Les rampes d'accès au garage ou aux places de stationnement ne devront pas excéder une pente de 15%.

~~L'accès au portail devra permettre le stationnement temporaire du véhicule en dehors de la voirie lors des manœuvres d'ouverture et de fermeture, (recul du portail nécessaire).~~

II - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

~~Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise minimale de 8,50 m.~~

Les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Ces voies ouvertes à la circulation du public comporteront des espaces d'une largeur minimum de 1,4 mètres réservés aux piétons et aux cycles et matérialisés par un changement de revêtement propre à assurer leur sécurité.

En cas d'impossibilité technique avérée liée à la nature du sol ou à la pente du terrain naturel, ou pour des raisons d'urbanisme en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies (configuration des parcelles), les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas :

- Leur largeur maximum sera de 4,5 mètres et elles seront traitées comme des « zones de rencontre » sans trottoirs mais avec des aménagements qualitatifs garantissant la sécurité de tous.
- Elles devront comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (notamment pompiers) puissent effectuer un demi-tour.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Les aménagements doivent être conçus de manière à assurer une gestion intégrée des eaux pluviales et de ruissellement et éviter le « tout tuyau ».

Par ailleurs, tout chemin ou voie privés desservant plusieurs habitations devra prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental. Les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996.

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 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743). 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 (Code de la Santé publique, article L 35-8). 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 : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (artisan ou autre).

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

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe.

3 - Eaux pluviales :

~~Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En particulier lorsque la parcelle à aménager ne dispose pas d'exutoire (collecteur pluvial ou ruisseau) ou si celui-ci se trouve saturé au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra pas excéder le débit de fuite avant projet. Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié à savoir 3m³ par 100m² de surface imperméabilisée (toiture, parking, terrasse...) devant recevoir l'agrément des services compétents.~~

~~Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.~~

~~La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.~~

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.

La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Sauf impossibilité technique avérée (ex : géologie du terrain défavorable prouvée par le pétitionnaire), **les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle par infiltration.**

Pour les autres cas :

- Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine (si régulation du rejet), de pompes à chaleur, de refroidissement...
- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires (dimensionnés par des études techniques). Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

4 - Ruisseaux, fossés :

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

5- Piscines

Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, "les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains".

III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

V - Déchets

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

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

La surface minimale des tenements doit être de 1000 m² chaque fois qu'un assainissement individuel avec ré-infiltration in situ est autorisé.

Article UA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage, soit par rapport aux limites de l'emprise publique, soit par rapport à l'axe de la voie.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, la construction en bordure d'emprise publique, est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($L = H$). Cf Schémas page suivante

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée susceptible d'être classée dans le domaine communal étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Dans tous les cas, pourront être implantés en limite d'emprise publique les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures (transformateurs EDF, par exemple), ainsi que les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 3,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Dispositions particulières relatives aux piscines : Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement.

Champ d'application de la règle :

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf dispositions particulières ci-après, la construction pourra être implantée à l'alignement à condition d'une part que cela ne génère pas d'impact paysager significatif, et d'autre part que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux ($D \geq H$, cf. schéma à l'article 5 des dispositions générales)

De plus, sauf impossibilité technique dûment justifiée (contexte bâti, configuration atypique de la parcelle), la façade principale des constructions devra être parallèle aux voies publiques.

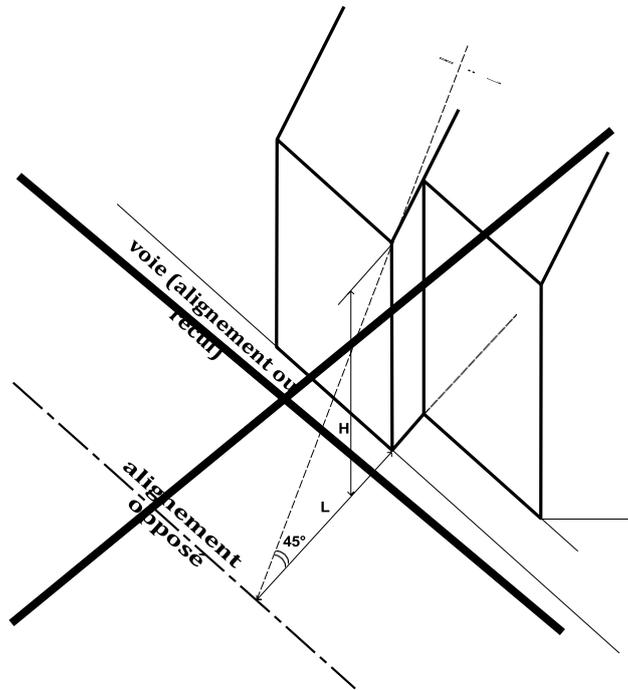
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

Dispositions particulières :

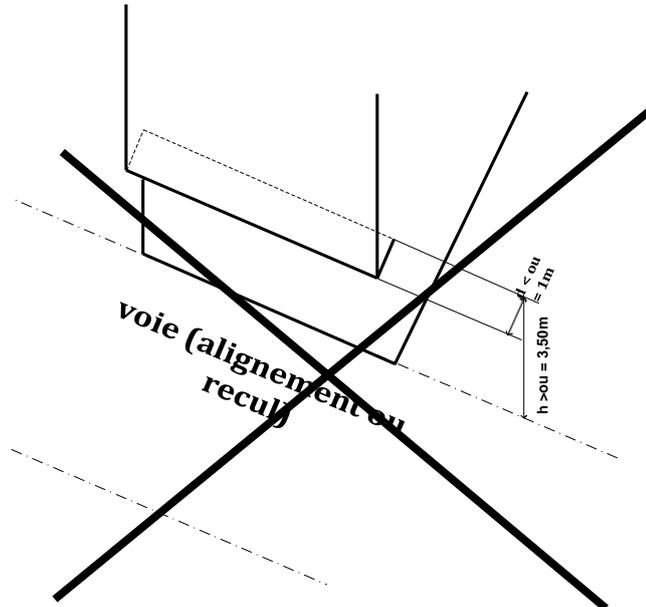
Les escaliers extérieurs non fermés, les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimum des constructions dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 2m minimum de l'alignement calculés depuis le bord externe de la margelle de la piscine.

Implantation et prospect par rapport aux voies



Saillies, balcons et dépassées de toiture par rapport aux voies



Article UA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sauf dispositions particulières ci-après, lorsque leur hauteur est supérieure à 3 mètres, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement entre tout point de cette construction et tout point de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans toutefois être inférieure à 3 mètres** (Distance min (D) $\geq H/2 > 3 \text{ m}$ à partir de $H > 3\text{m}$, cf. schéma à l'article 5 des dispositions générales).

Dispositions particulières

La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

La construction sur les limites séparatives en adossement sur une construction existante est autorisée, dans la limite de hauteur de celle-ci.

Les escaliers extérieurs non fermés, les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimum des constructions dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 2m minimum des limites séparatives calculés depuis le bord externe de la margelle de la piscine.

Pour les locaux techniques, l'implantation devra respecter une distance de 3m minimum, sauf s'ils sont totalement enterrés auquel cas l'implantation est libre.

L'implantation des constructions est autorisée :

~~- soit sur les limites séparatives; (dans ce cas se reporter à l'article UA10 concernant les hauteurs~~

~~- soit en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (sauf piscines). Cf Schéma ci-dessous.~~

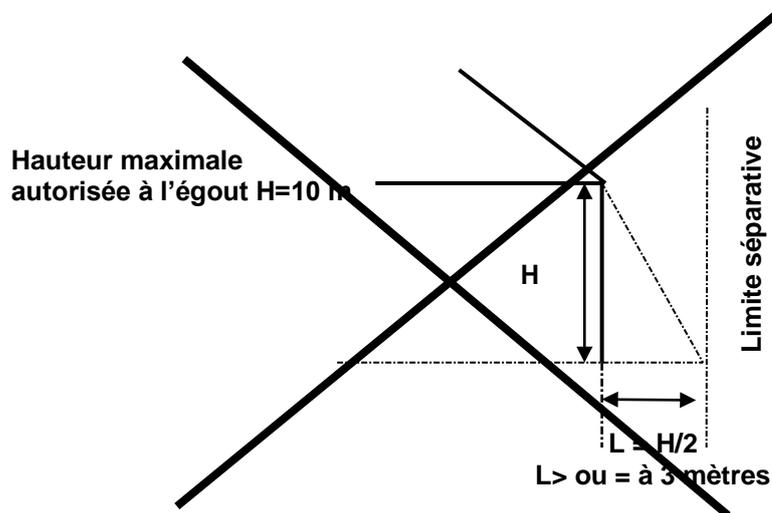
~~Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces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

~~Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative où elles sont interdites.~~

Dispositions particulières relatives aux piscines :

~~Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.~~

Illustration de l'implantation en retrait des limites séparatives (schéma général d'illustration, PBR)



Article UA 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement. Toutefois une distance différente peut être autorisée lorsque les bâtiments s'harmonisent sur le plan architectural. Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions non contigües. Les annexes et constructions conçues pour être mitoyennes, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette disposition.

Article UA 9 - Emprise au sol

C.E.S. (Coefficient d'emprise au sol) maximal : néant

Article UA 10 - Hauteur des constructions

Dispositions générale :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 m pour toutes les toitures, 10 m à l'égout.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m.

Dispositions particulières dans le cas de constructions sur limites séparatives :

Afin de garantir un ensoleillement et une salubrité des fonds de parcelles, la hauteur sur limites séparatives est encadrée.

1- Pour les constructions édifiées entre 0 et 15 m de profondeur par rapport aux alignements ou reculs sur les voies publiques riveraines et les voies privées susceptibles d'être classées dans le domaine communal, la hauteur maximale est autorisée.

2- Au delà de 15 m de profondeur deux cas de figure se présentent :

Si le bâtiment se prolonge au droit de la limite parcellaire, la hauteur maximale autorisée sera de 3 mètres.

Si le bâtiment se prolongent en s'implantant entre 0 et 3 mètres de la limite parcellaire, la hauteur maximale sera le résultat de la moitié de la distance entre tout point du bâtiment et la limite parcellaire augmenté de 3 mètres ($H = L/2 + 3 \text{ m}$).

Exemple : le bâtiment se construit à 2 m de la limite séparative

$H = 2/2 + 3 = 1 + 3 = 4$ mètres

Le bâtiment fera 4 mètres de hauteur au maximum.

Toutefois, la construction sur limite pourra être autorisée sur une hauteur plus importante dans le cas de bâtiments jointifs en plan et en niveau, de part et d'autre de la limite séparative de propriété, et s'harmonisant sur le plan architectural.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel tel que défini dans le glossaire (titre I), jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les constructions avec toiture à pans, la hauteur maximum autorisée est de 12 mètres au faitage, avec un maximum de 9 mètres à l'égout de toiture.

Pour les constructions avec toiture terrasse, la hauteur maximum autorisée est de 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Pour les annexes, la hauteur maximum autorisée est de 4 mètres, sauf si celles-ci sont implantées à moins d'un mètre des limites séparatives auquel cas leur hauteur est limitée à 2,5 mètres.

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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."*

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et

performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc... Ainsi, on recherchera de préférence des volumes simples et compact soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour, prenant en compte les caractéristiques climatiques du lieu (vent dominant, orientation par rapport au soleil) et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments translucides devront permettre une bonne intégration en termes de pente et de couleur afin de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments de surface posés en toiture (type capteurs et dispositifs solaires) devront être intégrés harmonieusement à la toiture

L'éclairage extérieur, en bordure de voie privée ou sur les parcelles, devra être limité et orienté vers la zone à éclairer, afin de minimiser les impacts sur l'environnement (pollution lumineuse).

Dispositions particulières

1/ Pour les nouvelles constructions:

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci;
- si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes, ou si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural ;
- si les pentes de toiture sont inférieures à 25% ou supérieures à 80%;
- si les dénivelés de toiture sont inférieurs à 0,50 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites);
- si les enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant;
- si les couvertures sont en bacs (métalliques, minéraux ou plastiques).

2/ Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants:

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées;
- si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations;

Les dispositions réglementaires particulières pourront être adaptées afin de favoriser et valoriser un projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation bioclimatique.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières mais devront s'intégrer architecturalement.

Dispositions complémentaires

1- Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les affouillements et exhaussements sont supérieurs à 1,50 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées;

si lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour eniger une clôture, les murs de soutènement ne sont pas traités en maçonneries de pierres apparentes ou maçonnerie banchée.

2- Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

— si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants;

— si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2,50 m ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile;

— si la hauteur des portails dépasse 2 m;

— si les haies de clôture ne sont constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

Article UA 12 - Stationnement

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

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 150 m au maximum.

La commune fait application de l'article L 421-3 alinéa 4 du Code de l'Urbanisme, "Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal."

Le nombre minimal d'emplacements est de:

1- Constructions à usage d'habitation collective

1, 5 places par logement de type T1 ou T1bis

2 places par logement de type T2 et T3

2,5 places par logement de type T4 et plus

2- Constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement.

3- Logements foyers de personnes âgées : 1 place pour trois chambres et 1 place pour 25 m² de SHON de locaux administratif ou de service.

4- Hôtels et restaurants : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de SHON de salle de restaurant.

5- Constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m² de surface de vente.

6- Constructions à usage artisanal : 1 place pour 120 m² de SHON.

7- Constructions à usage de bureaux et services : 1 place pour 25 m² de SHON.

8- Equipements publics ou d'intérêt général : 1 place de stationnement pour 35 m² de SHON.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.

Sauf pour les constructions diffuses à usage d'habitation individuelle, il doit par ailleurs être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, en proportion de 5% du nombre de places à réaliser.

Sauf pour les constructions diffuses à usage d'habitation individuelle, il doit être réalisé des emplacements pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur de 1 emplacement pour 100 m² de SHON créée. Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

En vertu de l'article 46 de la loi du 29 juillet 1998, le nombre minimal de places de stationnement est plafonné à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :

Pour l'application des dispositions prévues par le présent article, il est précisé que la règle d'arrondi se fait à l'entier supérieur pour tout nombre non entier. Sauf mention spécifique pour les cycles, les emplacements sont demandés pour les voitures.

Pour les logements sociaux, il est exigé 1 place couverte et sécurisée par logement

Pour les logements en accession libre, le nombre minimal d'emplacements est défini en fonction de la surface de plancher :

- 0 à 60 m² : 1 place
- 61 à 120 m² : 2 places
- 121 à 160m² : 3 places
- Au-delà : 1 place par tranche de 40 m² supplémentaires

Dans le cas d'opérations de plus de 3 logements, **au minimum le tiers des places imposées seront réalisées en surface**. Ces places bénéficieront d'un traitement paysagé permettant de limiter l'imperméabilisation des sols. En aucun cas ces places ne pourront être comptabilisées comme de l'espace libre de pleine terre (article UA13). **Chaque logement bénéficiera au minimum d'une place couverte et sécurisée.**

Dans le cas d'opérations de plus de 3 logements, il est exigé 3,5m² par logement pour les cycles :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos devra être couvert, sécurisé et éclairé.

Cet espace devra se situer au rez-de-chaussée du bâtiment, ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le point d'entrée du bâtiment.

Néanmoins, en cas de division de cet espace en plusieurs entités (minimum 10m²), elles pourront être bâties de manière indépendantes uniquement à condition d'être situées à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment.

Exception pour les opérations de réhabilitation :

Pour toute opération de réhabilitation :

- Il est imposé un emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire créée
- Dans le cas où il n'y a pas de surface de plancher supplémentaire créée, il est imposé un emplacement à partir de la création de trois logements.

Pour les activités autorisées

- Pour les activités de commerce et d'artisanat, dès lors que la Surface Plancher de Construction (SPC) totale est supérieure à 100m², 1 place par tranche de 20 m² de SPC supplémentaires dont une place devra être réservée à la livraison
- 1 place par tranche de 20 m² de SPC pour les activités de Bureaux
- 1 place par chambre pour l'hébergement hôtelier

- Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif (CINASPIC), le nombre de places à aménager est déterminé par la collectivité en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

Pour toutes les activités de bureau, il est demandé un minimum d'un arceau à vélo couvert par tranche de 40m² de SPC.

Article UA 13 - Espaces libres, plantations

~~Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées. Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques. Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées.~~

~~En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.~~

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

~~Il est imposé un minimum de 20 % du terrain d'assiette du projet réservé en tant qu'espaces libres.~~

~~Les parcs de stationnement devront être plantés à raison d'un arbre pour 3 emplacements. Ces places bénéficieront d'un traitement paysagé permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.~~

Arbres abattus

~~Ils devront être remplacés par des essences similaires ou des arbres fruitiers dans la mesure de 2 arbres par parcelle au minimum.~~

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 – Coefficient d'Occupation du Sol maximal

~~Le Coefficient d'Occupation du Sol résulte de l'application des articles 1 à 13~~

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond à des secteurs déjà urbanisés ou à des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de nouvelles constructions.

La zone UB correspond essentiellement à une urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions de densité modérée à caractère résidentiel sous forme d'habitat groupé ou isolé, avec la possibilité d'intégrer des activités non nuisantes et des équipements publics.

Il s'agit des secteurs proches de zones UA, à savoir le Village, le Col de la Placette, Hautefare, Quatre Bras, Le Buissert et l'Ancienne Eglise.

Risques Naturels

Trois trames d'intensité différente indiquent sur le document graphique "plan de zonage" les niveaux de risques (fort, moyen et faible) sans précision sur les types de risques en présence. Elles renvoient aux informations et recommandations contenues dans le projet de PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES, annexé au PLU.

Tout aménageur, tout constructeur devra impérativement s'y reporter afin de connaître les contraintes liées à ces risques afin de s'en protéger.

Attention! Les trames présentes sur le plan de zonage doivent être considérées comme des indications, le document papier initial du PPR restant le seul document officiel.

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

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En zone UB sont interdites les constructions ayant les destinations suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière et Commerces à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2
- Entrepôt, Industrie

Les activités, usages et affectations du sol relatif à ces destinations sont également interdits à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2.

Par exemple sont interdites :

1 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration; ~~les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...);~~

2 – les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, ou à la fonction d'entrepôt;

3 - les installations et travaux divers définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public;

4 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;

- 5 – L'aménagement de terrain de camping et/ou caravanning ;
- 6 ~~les lotissements à usage d'activités artisanales, commerciales;~~
- 7 - les dépôts de ferraille, de déchets, et de vieux véhicules ainsi que ceux de matériaux et de combustibles solides ou liquides ~~à l'exception de ceux mentionnés dans l'article UB2 ;~~
- 8 – l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

~~Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UB1 et celles soumises aux conditions suivantes :~~

En zone UB sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 – les occupations et utilisations du sol destinées à l'exploitation agricole ou forestière à condition qu'elles soient déjà existantes et que les extensions éventuelles n'accueillent pas d'animaux (article L.111-3 du Code Rural);
- 2 - ~~les extensions des bâtiments à usage artisanal, à condition qu'elles n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.~~
- 3 ~~les commerces quotidiens de proximité d'une surface de vente inférieure à 300 m²; et les autres commerces dont la surface de vente est inférieure à 200 m²; Seuls les commerces de proximité tels que définis dans le Glossaire en compatibilité avec le SCoT, avec une surface de vente maximum de 200m² sont autorisés.~~
- 4 ~~les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos;~~
- 5 ~~les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles;~~
- 6 ~~les exhaussements ou affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées inférieurs à 1,50 m dans la zone et ceux qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public~~
- 7 ~~les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article UB12.~~
- 8 - les annexes dans la limite de 35 m² de SHOB 30m² de SPC au total par logement (les 35 m² étant constitués par la somme de la SHOB de l'ensemble des annexes du logement).
- 9 – les reconstructions de bâtiments détruits, à condition qu'elles se fassent sur le même terrain et à l'identique des surfaces, des volumes et des destinations des bâtiments existant initialement

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - Accès et voirie

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ~~peut être~~ est interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile :

Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : un accès comportant une plate-forme d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, et d'une largeur minimale de 2,5 m.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Par exemple, il peut être imposé que l'accès au portail permette le stationnement temporaire du véhicule en dehors de la voirie lors des manœuvres d'ouverture et de fermeture, (recul du portail par rapport à l'alignement).

Les rampes d'accès au garage ou aux places de stationnement ne devront pas excéder une pente de 15%.

~~L'accès au portail devra permettre le stationnement temporaire du véhicule en dehors de la voirie lors des manœuvres d'ouverture et de fermeture, (recul du portail nécessaire).~~

II - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

~~Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise minimale de 8,50 m.~~

Les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Ces voies ouvertes à la circulation du public comporteront des espaces d'une largeur minimum de 1,4 mètres réservés aux piétons et aux cycles et matérialisés par un changement de revêtement propre à assurer leur sécurité.

En cas d'impossibilité technique avérée liée à la nature du sol ou à la pente du terrain naturel, ou pour des raisons d'urbanisme en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies (configuration des parcelles), les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas :

- Leur largeur maximum sera de 4,5 mètres et elles seront traitées comme des « zones de rencontre » sans trottoirs mais avec des aménagements qualitatifs garantissant la sécurité de tous.

- Elles devront comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (notamment pompiers) puissent effectuer un demi-tour.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Les aménagements doivent être conçus de manière à assurer une gestion intégrée des eaux pluviales et de ruissellement et éviter le « tout tuyau ».

Par ailleurs, tout chemin ou voie privés desservant plusieurs habitations devra prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental. . Les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996.

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 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743). 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 (Code de la Santé publique, article L 35-8). 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 : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (artisan ou autre).

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

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe.

3 - Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En particulier lorsque la parcelle à aménager ne dispose pas d'exutoire (collecteur pluvial ou ruisseau) ou si celui-ci se trouve saturé au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra pas excéder le débit de fuite avant projet. Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié à savoir 3m³ par 100m² de surface imperméabilisée (toiture, parking, terrasse...) devant recevoir l'agrément des services compétents.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.

La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Sauf impossibilité technique avérée (ex : géologie du terrain défavorable prouvée par le pétitionnaire), **les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle par infiltration.**

Pour les autres cas :

- Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine (si régulation du rejet), de pompes à chaleur, de refroidissement...
- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires (dimensionnés par des études techniques). Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

4 - Ruisseaux, fossés :

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

5- Piscines

Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, *"les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains"*.

III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

V - Déchets

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

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

La surface minimale des tenements doit être de 1000 m² chaque fois qu'un assainissement individuel avec ré infiltration in situ est autorisé.

Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage, soit par rapport aux limites de l'emprise publique, soit par rapport à l'axe de la voie.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, la construction en bordure d'emprise publique, est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($L = H$). Cf Schémas page suivante

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée susceptible d'être classée dans le domaine communal étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Dans tous les cas, pourront être implantés en limite d'emprise publique les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures (transformateurs EDF, par exemple), ainsi que les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 3,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Dispositions particulières relatives aux piscines : Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement.

Champ d'application de la règle :

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf dispositions particulières ci-après, la construction pourra être implantée à l'alignement à condition d'une part que cela ne génère pas d'impact paysager significatif, et d'autre part que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction

au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux ($D \geq H$, cf. schéma à l'article 5 des dispositions générales)

De plus, sauf impossibilité technique dûment justifiée (contexte bâti, configuration atypique de la parcelle), la façade principale des constructions devra être parallèle aux voies publiques.

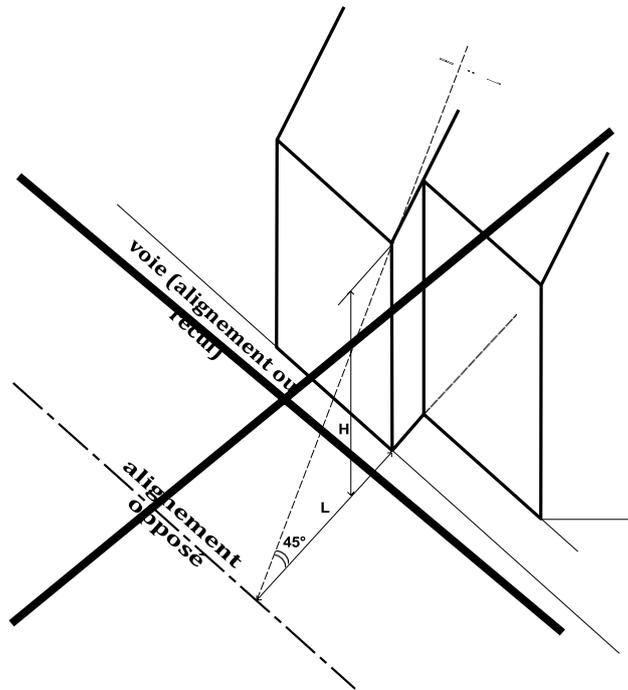
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

Dispositions particulières :

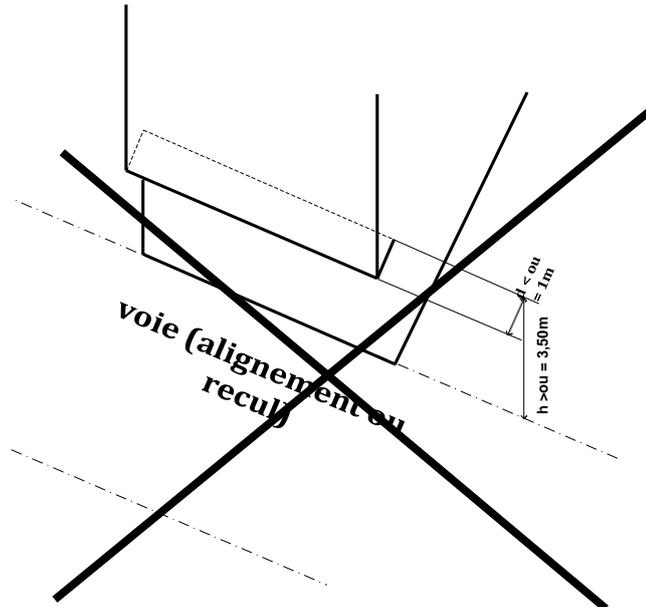
Les escaliers extérieurs non fermés, les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimum des constructions dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 2m minimum de l'alignement calculés depuis le bord externe de la margelle de la piscine.

Implantation et prospect par rapport aux voies



Saillies, balcons et dépassées de toiture par rapport aux voies



Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sauf dispositions particulières ci-après, lorsque leur hauteur est supérieure à 3 mètres, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement entre tout point de cette construction et tout point de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans toutefois être inférieure à 4 mètres** (Distance min (D) $\geq H/2 > 4 \text{ m}$ à partir de $H > 3\text{m}$, cf. schéma à l'article 5 des dispositions générales).

Dispositions particulières

La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

La construction sur les limites séparatives en adossement sur une construction existante est autorisée, dans la limite de hauteur de celle-ci.

Les escaliers extérieurs non fermés, les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimum des constructions dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 2m minimum des limites séparatives calculés depuis le bord externe de la margelle de la piscine.

Pour les locaux techniques, l'implantation devra respecter une distance de 3m minimum, sauf s'ils sont totalement enterrés auquel cas l'implantation est libre.

L'implantation des constructions est autorisée :

~~sur les limites séparatives; dans le cas de constructions jumelées ou de projets prévoyant un plan d'urbanisation d'ensemble.~~

~~soit en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (sauf piscines). Cf Schéma ci-dessous.~~

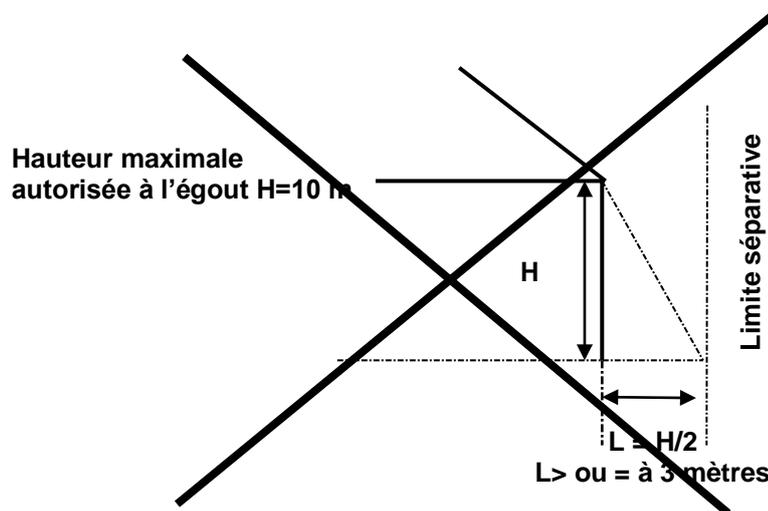
~~Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces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

~~Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative où elles sont interdites.~~

Dispositions particulières relatives aux piscines :

~~Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.~~

Illustration de l'implantation en retrait des limites séparatives
 (schéma général d'illustration, PBR)



Article UB 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement. Toutefois une distance différente peut être autorisée lorsque les bâtiments s'harmonisent sur le plan architectural. Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions non contigües. Les annexes et constructions conçues pour être mitoyennes, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette disposition.

Article UB 9 - Emprise au sol

C.E.S. (Coefficient d'emprise au sol) maximal : néant

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 20%.

Article UB 10 - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m au faîtage, 8 m à l'égout.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel tel que défini dans le glossaire (titre I), jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les constructions avec toiture à pans, la hauteur maximum autorisée est de 10 mètres au faîtage, avec un maximum de 7 mètres à l'égout de toiture.

Pour les constructions avec toiture terrasse, la hauteur maximum autorisée est de 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Pour les annexes, la hauteur maximum autorisée est de 4 mètres, sauf si celles-ci sont implantées à moins d'un mètre des limites séparatives auquel cas leur hauteur est limitée à 2,5 mètres.

Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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."*

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc... Ainsi, on recherchera de préférence des volumes simples et compact soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour, prenant en compte les caractéristiques climatiques du lieu (vent dominant, orientation par rapport au soleil) et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments translucides devront permettre une bonne intégration en termes de pente et de couleur afin de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments de surface posés en toiture (type capteurs et dispositifs solaires) devront être intégrés harmonieusement à la toiture.

L'éclairage extérieur, en bordure de voie privée ou sur les parcelles, devra être limité et orienté vers la zone à éclairer, afin de minimiser les impacts sur l'environnement (pollution lumineuse).

Dispositions particulières

1/ Pour les nouvelles constructions:

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci;
- si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes, ou si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural;
- si les pentes de toiture sont inférieures à 25% ou supérieures à 80%;
- si les dénivelés de toiture sont inférieurs à 0,50 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites);
- si les enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant;
- si les couvertures sont en bacs (métalliques, minéraux ou plastiques);

2/ Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants:

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées;
- si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations;

Les dispositions réglementaires particulières pourront être adaptées afin de favoriser et valoriser un projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation bioclimatique.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières mais devront s'intégrer architecturalement.

Dispositions complémentaires

1- Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les affouillements et exhaussements sont supérieurs à 1,50 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées;
- si lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, les murs de soutènement ne sont pas traités en maçonneries de pierres apparentes ou maçonnerie banchée.

2- Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants;
- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2,50 m ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile;
- si la hauteur des portails dépasse 2 m;
- si les haies de clôture ne sont constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

Article UB 12 - Stationnement

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

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 150 m au maximum.

La commune fait application de l'article L 421-3 alinéa 4 du Code de l'Urbanisme, "Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal."

Le nombre minimal d'emplacements est de:

1- Constructions à usage d'habitation collective

1, 5 places par logement de type T1 ou T1bis

2 places par logement de type T2 et T3

2,5 places par logement de type T4 et plus

2- Constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement

3- Logements foyers de personnes âgées : 1 place pour trois chambres et 1 place pour 25 m² de SHON de locaux administratif ou de service.

4- Hôtels et restaurants : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de SHON de salle de restaurant.

5- Constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m² de surface de vente.

6- Constructions à usage artisanal : 1 place pour 120 m² de SHON.

7- Constructions à usage de bureaux et services : 1 place pour 25 m² de SHON.

8- Equipements publics ou d'intérêt général : 1 place de stationnement pour 35 m² de SHON.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.

Sauf pour les constructions diffuses à usage d'habitation individuelle, il doit par ailleurs être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, en proportion de 5% du nombre de places à réaliser.

Sauf pour les constructions diffuses à usage d'habitation individuelle, il doit être réalisé des emplacements pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur de 1 emplacement pour 100 m² de SHON créée. Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

En vertu de l'article 46 de la loi du 29 juillet 1998, le nombre minimal de places de stationnement est plafonné à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :

Pour l'application des dispositions prévues par le présent article, il est précisé que la règle d'arrondi se fait à l'entier supérieur pour tout nombre non entier.
Sauf mention spécifique pour les cycles, les emplacements sont demandés pour les voitures.

Pour les logements sociaux, il est exigé 1 place couverte et sécurisée par logement

Pour les logements en accession libre, le nombre minimal d'emplacements est défini en fonction de la surface de plancher :

- 0 à 60 m² : 1 place
- 61 à 120 m² : 2 places
- 121 à 160m² : 3 places
- Au-delà : 1 place par tranche de 40 m² supplémentaires

Dans le cas d'opérations de plus de 3 logements, **au minimum le tiers des places imposées seront réalisées en surface**. Ces places bénéficieront d'un traitement paysagé permettant de limiter l'imperméabilisation des sols. En aucun cas ces places ne pourront être comptabilisées comme de l'espace libre de pleine terre (article UA13).
Chaque logement bénéficiera au minimum d'une place couverte et sécurisée.

Dans le cas d'opérations de plus de 3 logements, il est exigé 3,5m² par logement pour les cycles :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos devra être couvert, sécurisé et éclairé.

Cet espace devra se situer au rez-de-chaussée du bâtiment, ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le point d'entrée du bâtiment.

Néanmoins, en cas de division de cet espace en plusieurs entités (minimum 10m²), elles pourront être bâties de manière indépendantes uniquement à condition d'être situées à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment.

Exception pour les opérations de réhabilitation :

Pour toute opération de réhabilitation :

- Il est imposé un emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire créée
- Dans le cas où il n'y a pas de surface de plancher supplémentaire créée, il est imposé un emplacement à partir de la création de trois logements.

Pour les activités autorisées

- Pour les activités de commerce et d'artisanat, dès lors que la Surface Plancher de Construction (SPC) totale est supérieure à 100m², 1 place par tranche de 20 m² de SPC supplémentaires dont une place devra être réservée à la livraison
- 1 place par tranche de 20 m² de SPC pour les activités de Bureaux
- 1 place par chambre pour l'hébergement hôtelier
- Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif (CINASPIC), le nombre de places à aménager est déterminé par la collectivité en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

Pour toutes les activités de bureau, il est demandé un minimum d'un arceau à vélo couvert par tranche de 40m² de SPC.

Article UB 13 - Espaces libres, plantations

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées. Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques. Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

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

Il est imposé un minimum de 60 % du terrain d'assiette du projet réservé en tant qu'espaces de pleine terre.

Les parcs de stationnement devront être plantés à raison d'un arbre pour 3 emplacements. Ces places bénéficieront d'un traitement paysagé permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.

Arbres abattus

Ils devront être remplacés par des essences similaires ou des arbres fruitiers dans la mesure de 2 arbres par parcelle au minimum.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol maximal

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,20 en zone UB

Dépassement de COS

Le COS pourra être majoré jusqu'à 20% pour du logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Le COS pourra être majoré de 0,20 dans le cas de bâtiment à performance énergétique respectant le label « HPE 2005 » ou disposer d'équipements de production d'énergie renouvelable conformément au Code de l'Urbanisme (*article L.128-1 et L128-2 créés par la Loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005, art. 30 : JO 14 juillet*) et au Code de l'habitat et de la construction (*Articles R 111-21 et R111-21-1, décret n°2007-18, 5 janvier 2007*).

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC

Caractère de la zone

La zone UC correspond à des secteurs déjà urbanisés ou à des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de nouvelles constructions.

La zone UC correspond essentiellement à une urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions de densité modérée à caractère résidentiel sous forme d'habitat groupé ou isolé, avec la possibilité d'intégrer des activités non nuisantes et des équipements publics.

Il s'agit principalement des secteurs urbanisés à proximité de la RD 520 (Les Côtes, Les Barniers, Le Guet, Quatre Bras), de L'Herme-Le Réguret et du hameau du Vart.

Risques Naturels

Trois trames d'intensité différente indiquent sur le document graphique "plan de zonage" les niveaux de risques (fort, moyen et faible) sans précision sur les types de risques en présence. Elles renvoient aux informations et recommandations contenues dans le projet de PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES, annexé au PLU.

Tout aménageur, tout constructeur devra impérativement s'y reporter afin de connaître les contraintes liées à ces risques afin de s'en protéger.

Attention ! Les trames présentes sur le plan de zonage doivent être considérées comme des indications, le document papier initial du PPR restant le seul document officiel.

Des indices " **p1** " et "**p2** » et « **p3** » repèrent respectivement les périmètres immédiats, rapprochés et éloignés des captages d'eau potable localisés sur la commune où sont édictées des mesures de protection des captages ; celles-ci sont détaillées dans la notice explicative réalisée à partir du rapport de l'hydrogéologue agréé annexé au présent document (dans les annexes sanitaires). Dans l'attente de la D.U.P. de ces ouvrages, ces prescriptions s'imposeront en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Article UC1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En zone UC sont interdites les constructions ayant les destinations suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière et Commerces à l'exception de ceux autorisés à l'article UC2
- Entrepôt, Industrie

Les activités, usages et affectations du sol relatif à ces destinations sont également interdits à l'exception de ceux autorisés à l'article UC2.

Par exemple sont interdites :

1 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration; ~~les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...);~~

2 – les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, ou à la fonction d'entrepôt;

- 3 - les installations et travaux divers définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public;
- 4 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 5 – L'aménagement de terrain de camping et/ou caravanning ;
- 6 ~~les lotissements à usage d'activités artisanales, commerciales;~~
- 7 - les dépôts de ferraille, de déchets, et de vieux véhicules ainsi que ceux de matériaux et de combustibles solides ou liquides ~~à l'exception de ceux mentionnés dans l'article UC2 ;~~
- 8 – l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

Dispositions particulières concernant la protection des captages :

Dans les secteurs indicés « p2 » correspondant aux périmètres rapprochés de protection des captages d'eau potable

Sont interdits :

- les rejets d'eaux usées d'origine domestique, industrielle ou agricole
- les affouillements, les exhaussements et les extractions de matériaux du sol, du sous-sol,
- la création de nouveaux puits, forage...destinés à l'exploitation des eaux souterraines
- la création de nouvelles pistes forestières

Article UC2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

~~Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UC1 et celles soumises aux conditions suivantes :~~

~~En zone UC sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :~~

1 – les occupations et utilisations du sol destinées à l'exploitation agricole ou forestière à condition qu'elles soient déjà existantes et que les extensions éventuelles n'accueillent pas d'animaux (article L.111-3 du Code Rural);

2 - ~~les extensions des bâtiments à usage artisanal, à condition qu'elles n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.~~

3 ~~les commerces quotidiens de proximité d'une surface de vente inférieure à 300 m²; et les autres commerces dont la surface de vente est inférieure à 200 m²; Seuls les commerces de proximité tels que définis dans le Glossaire en compatibilité avec le SCoT, avec une surface de vente maximum de 200m² sont autorisés.~~

4 ~~les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos;~~

5 ~~les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles;~~

~~6 - les exhaussements ou affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées inférieurs à 1,50 m dans la zone et ceux qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public~~

~~7 - les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article UB12.~~

~~8 - les annexes dans la limite de 35 m² de SHOB 30m² de SPC au total par logement (les 35 m² étant constitués par la somme de la SHOB de l'ensemble des annexes du logement).~~

9 - les reconstructions de bâtiments détruits, à condition qu'elles se fassent sur le même terrain et à l'identique des surfaces, des volumes et des destinations des bâtiments existant initialement

Dispositions particulières concernant la protection des captages :

Dans les secteurs indicés « p2 » correspondant aux périmètres rapprochés de protection des captages d'eau potable

Seules sont autorisées :

- Les bâtiments à usage d'habitation à condition d'être raccordés au réseau d'assainissement collectif
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre sans changement de destination
- L'extension de moins de 30m² des bâtiments d'habitation jusqu'à un plafond de 180 m² de SHON
- Les annexes à l'habitation non comptabilisés en SHON dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux (abri couvert, garage...) jusqu'à un plafond de 30m² de SHOB
- Le changement de destination des bâtiments existants (4 murs, un toit) dans les volumes existants, en bâtiment d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 - Accès et voirie

I - Accès

~~Tout terrain enclavé est inconstructible.~~

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ~~peut être~~ est interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile :

~~Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : un accès comportant une plate-forme d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, et d'une largeur minimale de 2,5 m.~~

~~Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi~~

que de la nature et de l'intensité du trafic. Par exemple, il peut être imposé que l'accès au portail permette le stationnement temporaire du véhicule en dehors de la voirie lors des manœuvres d'ouverture et de fermeture, (recul du portail par rapport à l'alignement).

Les rampes d'accès au garage ou aux places de stationnement ne devront pas excéder une pente de 15%.

~~L'accès au portail devra permettre le stationnement temporaire du véhicule en dehors de la voirie lors des manœuvres d'ouverture et de fermeture, (recul du portail nécessaire).~~

II - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

~~Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise minimale de 8,50 m.~~

Les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Ces voies ouvertes à la circulation du public comporteront des espaces d'une largeur minimum de 1,4 mètres réservés aux piétons et aux cycles et matérialisés par un changement de revêtement propre à assurer leur sécurité.

En cas d'impossibilité technique avérée liée à la nature du sol ou à la pente du terrain naturel, ou pour des raisons d'urbanisme en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies (configuration des parcelles), les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas :

- Leur largeur maximum sera de 4,5 mètres et elles seront traitées comme des « zones de rencontre » sans trottoirs mais avec des aménagements qualitatifs garantissant la sécurité de tous.
- Elles devront comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (notamment pompiers) puissent effectuer un demi-tour.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Les aménagements doivent être conçus de manière à assurer une gestion intégrée des eaux pluviales et de ruissellement et éviter le « tout tuyau ».

Par ailleurs, tout chemin ou voie privés desservant plusieurs habitations devra prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif.

Article UC 4 - Desserte par les réseaux

I – Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental. . Les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996.

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 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743). 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 (Code de la Santé publique, article L 35-8). 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 : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (artisan ou autre).

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

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe.

3 - Eaux pluviales :

~~Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En particulier lorsque la parcelle à aménager ne dispose pas d'exutoire (collecteur pluvial ou ruisseau) ou si celui-ci se trouve saturé au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra pas excéder le débit de fuite avant projet. Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié à savoir 3m³ par 100m² de surface imperméabilisée (toiture, parking, terrasse...) devant recevoir l'agrément des services compétents.~~

~~Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.~~

~~La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.~~

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.

La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Sauf impossibilité technique avérée (ex : géologie du terrain défavorable prouvée par le pétitionnaire), **les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle par infiltration.**

Pour les autres cas :

- Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine (si régulation du rejet), de pompes à chaleur, de refroidissement...
- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires (dimensionnés par des études techniques). Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

4 - Ruisseaux, fossés :

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

5- Piscines

Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, *"les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains"*.

III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

V - Déchets

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

Article UC 5 - Caractéristiques des terrains

La surface minimale des tenements doit être de 1000 m² chaque fois qu'un assainissement individuel avec ré-infiltration in situ est autorisé.

Article UC 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage, soit par rapport aux limites de l'emprise publique, soit par rapport à l'axe de la voie.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, la construction en bordure d'emprise publique, est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($L = H$). Cf Schémas page suivante

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée susceptible d'être classée dans le domaine communal étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Dans tous les cas, pourront être implantés en limite d'emprise publique les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures (transformateurs EDF, par exemple), ainsi que les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 3,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Dispositions particulières relatives aux piscines : Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement.

Champ d'application de la règle :

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf dispositions particulières ci-après, la construction pourra être implantée à l'alignement à condition d'une part que cela ne génère pas d'impact paysager significatif, et d'autre part que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux ($D \geq H$, cf. schéma à l'article 5 des dispositions générales)

De plus, sauf impossibilité technique dûment justifiée (contexte bâti, configuration atypique de la parcelle), la façade principale des constructions devra être parallèle aux voies publiques.

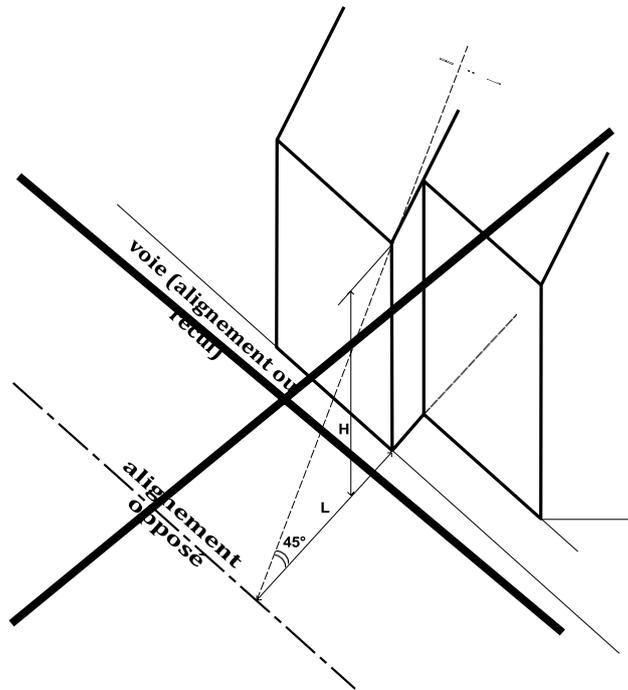
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

Dispositions particulières :

Les escaliers extérieurs non fermés, les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimum des constructions dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 2m minimum de l'alignement calculés depuis le bord externe de la margelle de la piscine.

Implantation et prospect par rapport aux voies



Saillies, balcons et dépassées de toiture par rapport aux voies

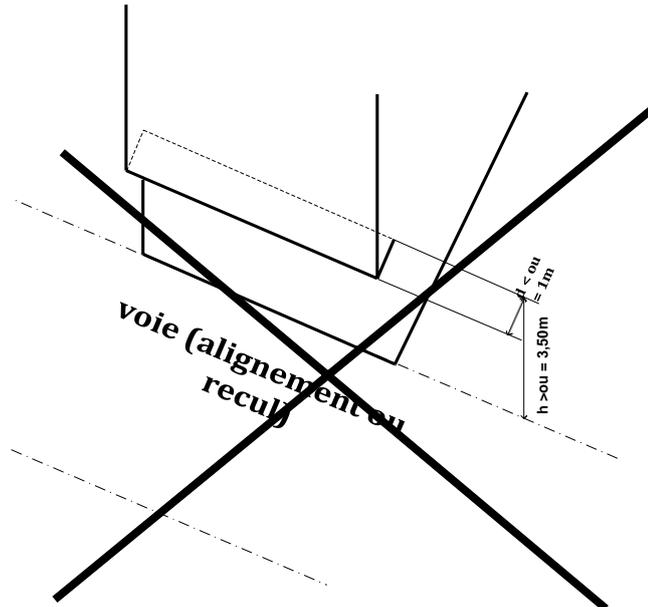
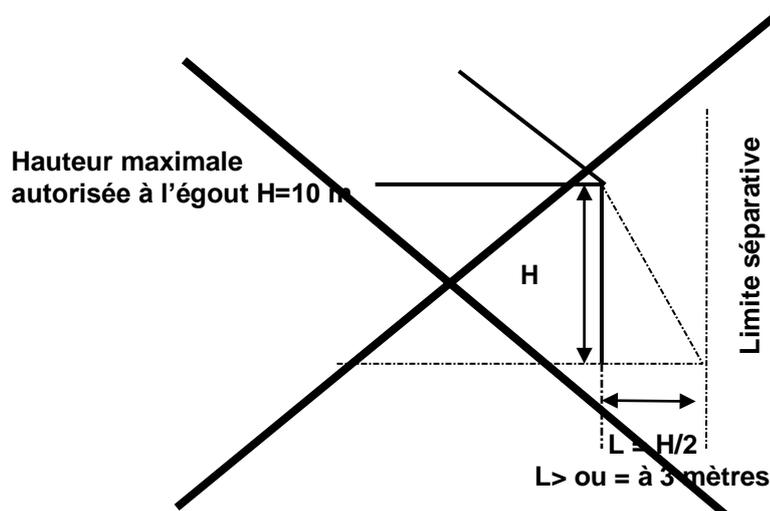


Illustration de l'implantation en retrait des limites séparatives

(schéma général d'illustration, PBR)

**Article UC 8 - Implantation de constructions sur un même terrain**

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement. Toutefois une distance différente peut être autorisée lorsque les bâtiments s'harmonisent sur le plan architectural. Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës. Les annexes et constructions conçues pour être mitoyennes, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette disposition.

Article UC 9 - Emprise au sol

C.E.S. (Coefficient d'emprise au sol) maximal : néant

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 15%.

Article UC 10 - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m au faîtage, 8 m à l'égout. La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m. Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel tel que défini dans le glossaire (titre I), jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les constructions avec toiture à pans, la hauteur maximum autorisée est de 10 mètres au faîtage, avec un maximum de 7 mètres à l'égout de toiture.

Pour les constructions avec toiture terrasse, la hauteur maximum autorisée est de 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Pour les annexes, la hauteur maximum autorisée est de 4 mètres, sauf si celles-ci sont implantées à moins d'un mètre des limites séparatives auquel cas leur hauteur est limitée à 2,5 mètres.

Article UC 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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."*

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc... Ainsi, on recherchera de préférence des volumes simples et compact soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour, prenant en compte les caractéristiques climatiques du lieu (vent dominant, orientation par rapport au soleil) et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments translucides devront permettre une bonne intégration en termes de pente et de couleur afin de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments de surface posés en toiture (type capteurs et dispositifs solaires) devront être intégrés harmonieusement à la toiture

L'éclairage extérieur, en bordure de voie privée ou sur les parcelles, devra être limité et orienté vers la zone à éclairer, afin de minimiser les impacts sur l'environnement (pollution lumineuse).

Dispositions particulières

1/ Pour les nouvelles constructions:

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

— si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture;

— si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci;

— si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes, ou si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural;

— si les pentes de toiture sont inférieures à 25% ou supérieures à 80%;

— si les dénivelés de toiture sont inférieurs à 0,50 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites);

— si les enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant;

— si les couvertures sont en bacs (métalliques, minéraux ou plastiques).

2/ Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants:

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

— si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées;

— si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations;

Les dispositions réglementaires particulières pourront être adaptées afin de favoriser et valoriser un projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation bioclimatique.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières mais devront s'intégrer architecturalement.

Dispositions complémentaires

1- Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

— si les affouillements et exhaussements sont supérieurs à 1,50 m ;

— si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées;

— si lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, les murs de soutènement ne sont pas traités en maçonneries de pierres apparentes ou maçonnerie banchée.

2- Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

— si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants;

— si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2,50 m ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile;

— si la hauteur des portails dépasse 2 m;

— si les haies de clôture ne sont constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

Article UC 12 - Stationnement

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

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 150 m au maximum.

La commune fait application de l'article L 421-3 alinéa 4 du Code de l'Urbanisme, "*Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal.*"

Le nombre minimal d'emplacements est de:

- 1- Constructions à usage d'habitation collective
 - 1, 5 places par logement de type T1 ou T1bis
 - 2 places par logement de type T2 et T3
 - 2,5 places par logement de type T4 et plus
- 2- Constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement
- 3- Logements foyers de personnes âgées : 1 place pour trois chambres et 1 place pour 25 m² de SHON de locaux administratif ou de service.
- 4- Hôtels et restaurants : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de SHON de salle de restaurant.
- 5- Constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m² de surface de vente.
- 6- Constructions à usage artisanal : 1 place pour 120 m² de SHON.
- 7- Constructions à usage de bureaux et services : 1 place pour 25 m² de SHON.
- 8- Equipements publics ou d'intérêt général : 1 place de stationnement pour 35 m² de SHON.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.

Sauf pour les constructions diffuses à usage d'habitation individuelle, il doit par ailleurs être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, en proportion de 5% du nombre de places à réaliser.

Sauf pour les constructions diffuses à usage d'habitation individuelle, il doit être réalisé des emplacements pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur de 1 emplacement pour 100 m² de SHON créée. Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

En vertu de l'article 46 de la loi du 29 juillet 1998, le nombre minimal de places de stationnement est plafonné à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :

Pour l'application des dispositions prévues par le présent article, il est précisé que la règle d'arrondi se fait à l'entier supérieur pour tout nombre non entier.
Sauf mention spécifique pour les cycles, les emplacements sont demandés pour les voitures.

Pour les logements sociaux, il est exigé 1 place couverte et sécurisée par logement

Pour les logements en accession libre, le nombre minimal d'emplacements est défini en fonction de la surface de plancher :

- 0 à 60 m² : 1 place
- 61 à 120 m² : 2 places
- 121 à 160m² : 3 places
- Au-delà : 1 place par tranche de 40 m² supplémentaires

Dans le cas d'opérations de plus de 3 logements, **au minimum le tiers des places imposées seront réalisées en surface**. Ces places bénéficieront d'un traitement paysagé permettant de limiter l'imperméabilisation des sols. En aucun cas ces places ne pourront être comptabilisées comme de l'espace libre de pleine terre (article UA13).
Chaque logement bénéficiera au minimum d'une place couverte et sécurisée.

Dans le cas d'opérations de plus de 3 logements, il est exigé 3,5m² par logement pour les cycles :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos devra être couvert, sécurisé et éclairé.

Cet espace devra se situer au rez-de-chaussée du bâtiment, ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le point d'entrée du bâtiment.

Néanmoins, en cas de division de cet espace en plusieurs entités (minimum 10m²), elles pourront être bâties de manière indépendantes uniquement à condition d'être situées à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment.

Exception pour les opérations de réhabilitation :

Pour toute opération de réhabilitation :

- Il est imposé un emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire créée
- Dans le cas où il n'y a pas de surface de plancher supplémentaire créée, il est imposé un emplacement à partir de la création de trois logements.

Pour les activités autorisées

- Pour les activités de commerce et d'artisanat, dès lors que la Surface Plancher de Construction (SPC) totale est supérieure à 100m², 1 place par tranche de 20 m² de SPC supplémentaires dont une place devra être réservée à la livraison
- 1 place par tranche de 20 m² de SPC pour les activités de Bureaux
- 1 place par chambre pour l'hébergement hôtelier
- Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif (CINASPIC), le nombre de places à aménager est déterminé par la collectivité en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

Pour toutes les activités de bureau, il est demandé un minimum d'un arceau à vélo couvert par tranche de 40m² de SPC.

Article UC 13 - Espaces libres, plantations

~~Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées. Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques. Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées.~~

~~En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.~~

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

Il est imposé un minimum de 60 % du terrain d'assiette du projet réservé en tant qu'espaces de pleine terre.

Les parcs de stationnement devront être plantés à raison d'un arbre pour 3 emplacements. Ces places bénéficieront d'un traitement paysagé permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.

Arbres abattus

Ils devront être remplacés par des essences similaires ou des arbres fruitiers dans la mesure de 2 arbres par parcelle au minimum.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 – Coefficient d'Occupation du Sol maximal

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,15 en zone UC

Dépassement de COS

Le COS pourra être majoré jusqu'à 20% pour du logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Le COS pourra être majoré de 0,20 dans le cas de bâtiment à performance énergétique respectant le label « HPE 2005 » ou disposer d'équipements de production d'énergie renouvelable conformément au Code de l'Urbanisme (*article L.128-1 et L128-2 créés par la Loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005, art. 30 : JO 14 juillet*) et au Code de l'habitat et de la construction (*Articles R 111-21 et R111-21-1, décret n°2007-18, 5 janvier 2007*).

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

Zone UC

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone AU

Caractère de la zone

La zone AU dite zone d'urbanisation future correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune non constructibles actuellement et destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit à l'occasion d'une modification soit d'une révision du plan local d'urbanisme.

Il s'agit des secteurs du Village et de Hautefare.

Risques Naturels

Trois trames d'intensité différente indiquent sur le document graphique "plan de zonage" les niveaux de risques (fort, moyen et faible) sans précision sur les types de risques en présence. Elles renvoient aux informations et recommandations contenues dans le projet de PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES, annexé au PLU. Tout aménageur, tout constructeur devra impérativement s'y reporter afin de connaître les contraintes liées à ces risques afin de s'en protéger.

Attention ! Les trames présentes sur le plan de zonage doivent être considérées comme des indications, le document papier initial du PPR restant le seul document officiel.

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

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et utilisations du sol sauf celles autorisées à l'article AU2.

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol soumises aux conditions suivantes :

- les équipements d'infrastructure publics nécessaires aux services publics ou d'intérêt général

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 - Accès et voirie

Néant

Article AU 4 - Desserte par les réseaux

Néant

Article AU 5 - Caractéristiques des terrains

Néant

Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Néant

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

Néant

Articles AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

Article AU 9 - Emprise au sol

Néant

Articles AU 10 - Hauteur maximum des constructions

Néant

Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions

Néant

Article AU 12 - Stationnement

Néant

Article AU 13 - Espaces libres et plantations

Néant

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Néant

Chapitre II – Dispositions applicables à la zone AUA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

La zone AUA correspond essentiellement à une urbanisation de densité importante en continuité d'un centre ancien, avec la possibilité d'intégrer des activités non nuisantes et des équipements publics.

Il s'agit du secteur du centre village.

Risques Naturels

Trois trames d'intensité différente indiquent sur le document graphique "plan de zonage" les niveaux de risques (fort, moyen et faible) sans précision sur les types de risques en présence. Elles renvoient aux informations et recommandations contenues dans le projet de PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES, annexé au PLU.

Tout aménageur, tout constructeur devra impérativement s'y reporter afin de connaître les contraintes liées à ces risques afin de s'en protéger.

Attention! Les trames présentes sur le plan de zonage doivent être considérées comme des indications, le document papier initial du PPR restant le seul document officiel.

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

Article AUA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En zone AUA sont interdites sans exception les constructions ayant les destinations suivantes :

- Industrie, Entrepôt, Exploitation agricole ou forestière, Hébergement hôtelier

Les activités, usages et affectations du sol relatif à ces destinations sont également interdits

Sont interdites :

~~1 les installations classées soumises à autorisation ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...);~~

~~2 les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, ou à la fonction d'entrepôt;~~

~~3 les installations et travaux divers définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public;~~

- ~~4 – le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;~~
- ~~5 – L'aménagement de terrain de camping et/ou caravaning ;~~
- ~~6 – les lotissements à usage d'activités artisanales, commerciales;~~
- ~~7 – les dépôts de ferraille, de déchets, et de vieux véhicules ainsi que ceux de matériaux et de combustibles solides ou liquides à l'exception de ceux mentionnés dans l'article UAA2 ;~~
- ~~8 – l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.~~

Article AUA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions autorisées le sont uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dans un rapport de compatibilité avec les Orientation d'Aménagement et de Programmation définies.

Les annexes et les extensions de constructions existantes sont autorisées

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article AUA1 et celles soumises aux conditions suivantes :

- ~~1 – les bâtiments à usage artisanal, à condition qu'elles n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage, 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 commerces quotidiens de proximité d'une surface de vente inférieure à 300 m²; et les autres commerces dont la surface de vente est inférieure à 200 m²;~~
- ~~3 – les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos;~~
- ~~4 – les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles;~~
- ~~5 – les exhaussements ou affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées inférieurs à 1,50 m dans la zone et ceux qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public~~
- ~~6 – les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article AUA12.~~
- ~~7 – les annexes dans la limite de 35 m² de SHOB au total par logement (les 35 m² étant constitués par la somme de la SHOB de l'ensemble des annexes du logement).~~
- ~~8 – les reconstructions de bâtiments détruits, à condition qu'elles se fassent sur le même terrain et à l'identique des surfaces, des volumes et des destinations des bâtiments existant initialement~~

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUA 3 - Accès et voirie

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ~~peut être~~ est interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile :

Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : un accès comportant une plate-forme d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, et d'une largeur minimale de 2,5 m.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Par exemple, il peut être imposé que l'accès au portail permette le stationnement temporaire du véhicule en dehors de la voirie lors des manœuvres d'ouverture et de fermeture, (recul du portail par rapport à l'alignement).

Les rampes d'accès au garage ou aux places de stationnement ne devront pas excéder une pente de 15%.

~~L'accès au portail devra permettre le stationnement temporaire du véhicule en dehors de la voirie lors des manœuvres d'ouverture et de fermeture, (recul du portail nécessaire).~~

II - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

~~Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise minimale de 8,50 m.~~

Les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Ces voies ouvertes à la circulation du public comporteront des espaces d'une largeur minimum de 1,4 mètres réservés aux piétons et aux cycles et matérialisés par un changement de revêtement propre à assurer leur sécurité.

En cas d'impossibilité technique avérée liée à la nature du sol ou à la pente du terrain naturel, ou pour des raisons d'urbanisme en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies (configuration des parcelles), les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas :

- Leur largeur maximum sera de 4,5 mètres et elles seront traitées comme des « zones de rencontre » sans trottoirs mais avec des aménagements qualitatifs garantissant la sécurité de tous.
- Elles devront comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (notamment pompiers) puissent effectuer un demi-tour.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Les aménagements doivent être conçus de manière à assurer une gestion intégrée des eaux pluviales et de ruissellement et éviter le « tout tuyau ».

Par ailleurs, tout chemin ou voie privés desservant plusieurs habitations devra prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif.

Les rampes d'accès au garage ou aux places de stationnement ainsi que les nouvelles voies créées ne devront pas excéder 12% de pente en ligne droite et 5% de pente en virage.

Article AUA 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

II - Assainissement

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

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 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743). 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 (Code de la Santé publique, article L 35-8). 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 : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (artisan ou autre).

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

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe.

3 - Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En particulier lorsque la parcelle à aménager ne dispose pas d'exutoire (collecteur pluvial ou ruisseau) ou si celui-ci se trouve saturé au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra pas excéder le débit de fuite avant projet. Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié à savoir 3m³ par 100m² de surface imperméabilisée (toiture, parking, terrasse...) devant recevoir l'agrément des services compétents.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.

La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Sauf impossibilité technique avérée (ex : géologie du terrain défavorable prouvée par le pétitionnaire), **les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle par infiltration.**

Pour les autres cas :

- Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine (si régulation du rejet), de pompes à chaleur, de refroidissement...
- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires (dimensionnés par des études techniques). Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

4 - Ruisseaux, fossés :

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

5- Piscines

Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, *"les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains"*.

III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé de préférence en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire en souterrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

V - Déchets

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

Article AUA 5 - Caractéristiques des terrains

Certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondations avec l'application d'un RESI ou Rapport d'emprise au sol en zone inondable (rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblais sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol des bâtiments ainsi que le rehaussement des sols peuvent être limités par ce RESI.

La surface minimale des tenements doit être de 1000 m² chaque fois qu'un assainissement individuel avec ré infiltration in situ est autorisé.

Article AUA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage, soit par rapport aux limites de l'emprise publique, soit par rapport à l'axe de la voie.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, la construction en bordure d'emprise publique, est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($L = H$). Cf Schémas page suivante. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée susceptible d'être classée dans le domaine communal étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Dans tous les cas, pourront être implantés en limite d'emprise publique les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures (transformateurs EDF, par exemple), ainsi que les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 3,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Dispositions particulières relatives aux piscines : Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement.

Champ d'application de la règle :

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf dispositions particulières ci-après, la construction pourra être implantée à l'alignement à condition d'une part que cela ne génère pas d'impact paysager significatif, et d'autre part que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux ($D \geq H$, cf. schéma à l'article 5 des dispositions générales)

De plus, sauf impossibilité technique dûment justifiée (contexte bâti, configuration atypique de la parcelle), la façade principale des constructions devra être parallèle aux voies publiques.

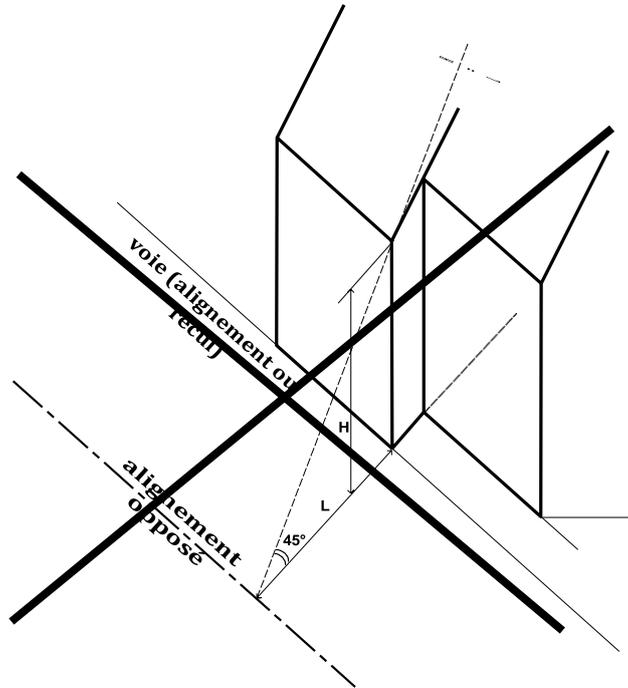
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

Dispositions particulières :

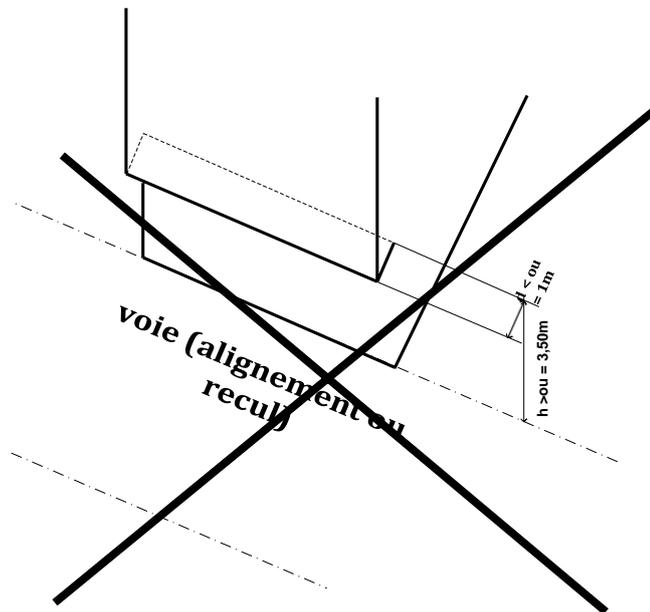
Les escaliers extérieurs non fermés, les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimum des constructions dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 2m minimum de l'alignement calculés depuis le bord externe de la margelle de la piscine.

Implantation et prospect par rapport aux voies



Saillies, balcons et dépassées de toiture par rapport aux voies



Article AUA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sauf dispositions particulières ci-après, lorsque leur hauteur est supérieure à 3 mètres, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement entre tout point de cette construction et tout point de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans toutefois être inférieure à 3 mètres** (Distance min (D) $\geq H/2 > 3 \text{ m}$ à partir de $H > 3 \text{ m}$, cf. schéma à l'article 5 des dispositions générales).

Dispositions particulières

La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

La construction sur les limites séparatives en adossement sur une construction existante est autorisée, dans la limite de hauteur de celle-ci.

Les escaliers extérieurs non fermés, les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimum des constructions dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 2m minimum des limites séparatives calculés depuis le bord externe de la margelle de la piscine.

Pour les locaux techniques, l'implantation devra respecter une distance de 3m minimum, sauf s'ils sont totalement enterrés auquel cas l'implantation est libre.

L'implantation des constructions est autorisée :

- ~~soit sur les limites séparatives; (dans ce cas se reporter à l'article UA10 concernant les hauteurs~~

~~- soit en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (sauf piscines). Cf Schéma ci-dessous.~~

~~Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa 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 du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.~~

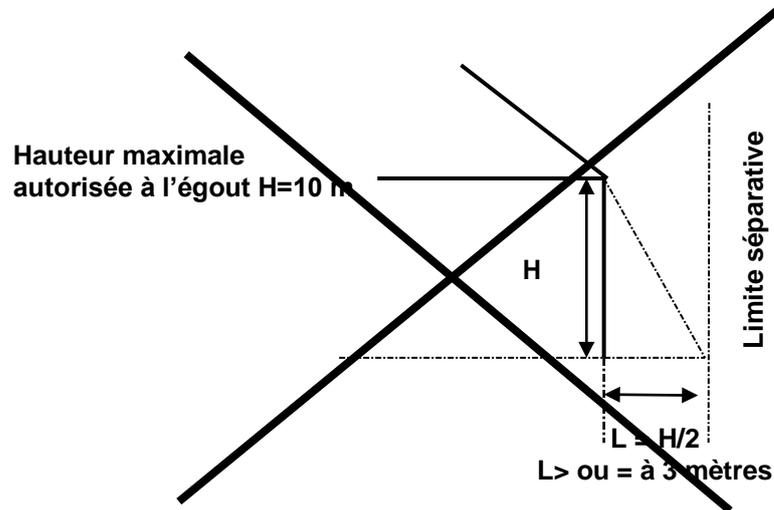
~~Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative où elles sont interdites.~~

Dispositions particulières relatives aux piscines :

~~Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.~~

Illustration de l'implantation en retrait des limites séparatives

(schéma général d'illustration, PBR)



Article AUA 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement. Toutefois une distance différente peut être autorisée lorsque les bâtiments s'harmonisent sur le plan architectural. Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions non contigües. Les annexes et constructions conçues pour être mitoyennes, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette disposition.

Article AUA 9 - Emprise au sol

C.E.S. (Coefficient d'emprise au sol) maximal : néant

Article AUA 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel tel que défini dans le glossaire (titre I), jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les constructions avec toiture à pans, la hauteur maximum autorisée est de 12 mètres au faîtiage, avec un maximum de 9 mètres à l'égout de toiture.

Pour les constructions avec toiture terrasse, la hauteur maximum autorisée est de 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Pour les annexes, la hauteur maximum autorisée est de 4 mètres, sauf si celles-ci sont implantées à moins d'un mètre des limites séparatives auquel cas leur hauteur est limitée à 2,5 mètres.

Dispositions générale :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 m pour toutes les toitures, 10 m à l'égout.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m.

Dispositions particulière dans le cas de constructions sur limites séparatives :

Afin de garantir un ensoleillement et une salubrité des fonds de parcelles, la hauteur sur limite séparative est encadrée.

1- Pour les constructions édifiées entre 0 et 15 m de profondeur par rapport aux alignements ou reculs sur les voies publiques riveraines et les voies privées susceptibles d'être classées dans le domaine communal, la hauteur maximale est autorisée.

2- Au delà de 15 m de profondeur deux cas de figure se présentent :

Si le bâtiment se prolonge au droit de la limite parcellaire, la hauteur maximale autorisée sera de 3 mètres.

Si le bâtiment se prolongent en s'implantant entre 0 et 3 mètres de la limite parcellaire, la hauteur maximale sera le résultat de la moitié de la distance entre tout point du bâtiment et la limite parcellaire augmenté de 3 mètres ($H = L/2 + 3$ m).

Exemple : le bâtiment se construit à 2 m de la limite séparative

$$H = 2/2 + 3 = 1 + 3 = 4 \text{ mètres}$$

Le bâtiment fera 4 mètres de hauteur au maximum.

Toutefois, la construction sur limite pourra être autorisée sur une hauteur plus importante dans le cas de bâtiments jointifs en plan et en niveau, de part et d'autre de la limite séparative de propriété, et s'harmonisant sur le plan architectural.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

Article AUA 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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."*

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc... Ainsi, on recherchera de préférence des volumes simples et compact soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour, prenant en compte les caractéristiques climatiques du lieu (vent dominant, orientation par rapport au soleil) et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments translucides devront permettre une bonne intégration en termes de pente et de couleur afin de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments de surface posés en toiture (type capteurs et dispositifs solaires) devront être intégrés harmonieusement à la toiture.

L'éclairage extérieur, en bordure de voie privée ou sur les parcelles, devra être limité et orienté vers la zone à éclairer, afin de minimiser les impacts sur l'environnement (pollution lumineuse).

Dispositions particulières

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

— si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture;

— si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci;

— si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes;

— si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural qu'ils ne sont pas traités avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantation...) seront privilégiés et la surface résiduelle traitée en teinte claire non réfléchissante ;

— si les dénivelés de toiture sont inférieurs à 0,50 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites);

— si les boiseries, enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant;

— si les couvertures sont en bacs (métalliques, minéraux ou plastiques) dont les couleurs ne s'intègrent pas dans le paysage (ex : bleu, blanc ou rouge vif).

Les dispositions réglementaires particulières pourront être adaptées afin de favoriser et valoriser un projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation bioclimatique.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières mais devront s'intégrer architecturalement.

Dispositions complémentaires

1- Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

— si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées;

— si lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, les murs de soutènement ne sont pas traités en maçonneries de pierres apparentes ou maçonnerie banchée.

2- Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

— si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants;

— si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2,50 m ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile;

— si la hauteur des portails dépasse 2 m;

— si les haies de clôture ne sont constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

3- Pentes de toiture

Les pentes de toiture devront être comprises entre 40% et 100% en s'harmonisant avec les constructions existantes.

Article AUA 12 - Stationnement

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

L'implantation des garages et des aires de stationnement devra être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle.

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 200 m au maximum.

La commune fait application de l'article L 421-3 alinéa 4 du Code de l'Urbanisme, "Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal."

Le nombre minimal d'emplacements est de:

1- Constructions à usage d'habitation

1 place par logement de moins de 40m²

2 places dont au moins une couverte par logement de plus de 40m²

2- Logements foyers de personnes âgées : 1 place pour trois chambres et 1 place pour 25 m² de SHON de locaux administratif ou de service.

3- Hôtels, gîtes, chambres d'hôtes et restaurants : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de SHON de salle de restaurant.

4- Constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m² de surface de vente.

5- Constructions à usage artisanal : 1 place pour 120 m² de SHON.

6- Constructions à usage de bureaux et services : 1 place pour 25 m² de SHON.

~~7— Equipements publics ou d'intérêt général : 1 place de stationnement pour 35 m² de SHON.~~

~~Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.~~

~~Sauf pour les constructions diffuses à usage d'habitation individuelle, il doit par ailleurs être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, en proportion de 5% du nombre de places à réaliser.~~

~~Sauf pour les constructions diffuses à usage d'habitation individuelle, il doit être réalisé des emplacements pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur de 1 emplacement pour 100 m² de SHON créée. Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.~~

~~En vertu de l'article 46 de la loi du 29 juillet 1998, le nombre minimal de places de stationnement est plafonné à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.~~

~~Pour l'application des dispositions prévues par le présent article, il est précisé que la règle d'arrondi se fait à l'entier supérieur pour tout nombre non entier.~~

~~Sauf mention spécifique pour les cycles, les emplacements sont demandés pour les voitures.~~

Pour les logements sociaux, il est exigé 1 place couverte et sécurisée par logement

Pour les logements en accession libre, le nombre minimal d'emplacements est défini en fonction de la surface de plancher :

- 0 à **60 m²** : 1 place
- 61 à **120 m²** : 2 places
- 121 à **160m²** : 3 places
- Au-delà : 1 place par tranche de **40 m²** supplémentaires

Dans le cas d'opérations de plus de 3 logements, au minimum le tiers des places imposées seront réalisées en surface. Ces places bénéficieront d'un traitement paysagé permettant de limiter l'imperméabilisation des sols. En aucun cas ces places ne pourront être comptabilisées comme de l'espace libre de pleine terre (article UA13).

Chaque logement bénéficiera au minimum d'une place couverte et sécurisée.

Dans le cas d'opérations de plus de 3 logements, il est exigé 3,5m² par logement pour les cycles :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos devra être couvert, sécurisé et éclairé.

Cet espace devra se situer au rez-de-chaussée du bâtiment, ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le point d'entrée du bâtiment.

Néanmoins, en cas de division de cet espace en plusieurs entités (minimum 10m²), elles pourront être bâties de manière indépendantes uniquement à condition d'être situées à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment.

Exception pour les opérations de réhabilitation :

Pour toute opération de réhabilitation :

- Il est imposé un emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire créée
- Dans le cas où il n'y a pas de surface de plancher supplémentaire créée, il est imposé un emplacement à partir de la création de trois logements.

Pour les activités autorisées

- Pour les activités de commerce et d'artisanat, dès lors que la Surface Plancher de Construction (SPC) totale est supérieure à 100m², 1 place par tranche de 20 m² de SPC supplémentaires dont une place devra être réservée à la livraison
- 1 place par tranche de 20 m² de SPC pour les activités de Bureaux
- 1 place par chambre pour l'hébergement hôtelier
- Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif (CINASPIC), le nombre de places à aménager est déterminé par la collectivité en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

Pour toutes les activités de bureau, il est demandé un minimum d'un arceau à vélo couvert par tranche de 40m² de SPC.

Article AUA 13 - Espaces libres, plantations

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées. Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques. Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

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

Il est imposé un minimum de 20 % du terrain d'assiette du projet réservé en tant qu'espaces libres.

Les parcs de stationnement devront être plantés à raison d'un arbre pour 3 emplacements. Ces places bénéficieront d'un traitement paysagé permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.

Arbres abattus

Ils devront être remplacés par des essences similaires ou des arbres fruitiers dans la mesure de 2 arbres par parcelle au minimum.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol maximal

Le Coefficient d'Occupation résulte de l'application des articles 1 à 13.

Chapitre III – Dispositions applicables à la zone AUB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

La zone AUB correspond essentiellement à une urbanisation de densité moyenne à caractère résidentiel, avec la possibilité d'intégrer des activités non nuisantes et des équipements publics.

Elle correspond à l'extension des zones UB existantes et aux secteurs du centre village, du Buissert, du Col de la Placette et de Quatre Bras.

Risques Naturels

Trois trames d'intensité différente indiquent sur le document graphique "plan de zonage" les niveaux de risques (fort, moyen et faible) sans précision sur les types de risques en présence. Elles renvoient aux informations et recommandations contenues dans le projet de PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES, annexé au PLU. Tout aménageur, tout constructeur devra impérativement s'y reporter afin de connaître les contraintes liées à ces risques afin de s'en protéger.

Attention ! Les trames présentes sur le plan de zonage doivent être considérées comme des indications, le document papier initial du PPR restant le seul document officiel.

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

Article AUB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En zone AUB sont interdites sans exception les constructions ayant les destinations suivantes :

- Industrie, Entrepôt, Exploitation agricole ou forestière, Hébergement hôtelier

Les activités, usages et affectations du sol relatif à ces destinations sont également interdits

Sont interdites :

- 1 les installations classées soumises à autorisation ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...);
- 2 les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, ou à la fonction d'entrepôt;
- 3 les installations et travaux divers définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public;

- ~~4 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;~~
- ~~5 - L'aménagement de terrain de camping et/ou caravaning ;~~
- ~~6 - les lotissements à usage d'activités artisanales, commerciales;~~
- ~~7 - les dépôts de ferraille, de déchets, et de vieux véhicules ainsi que ceux de matériaux et de combustibles solides ou liquides à l'exception de ceux mentionnés dans l'article UA2 ;~~
- ~~8 - l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.~~

Article AUB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions autorisées le sont uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dans un rapport de compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies.

Les annexes et les extensions de constructions existantes sont autorisées

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article AUB1 et celles soumises aux conditions suivantes :

- ~~1 - les bâtiments à usage artisanal, à condition qu'ils n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage, 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 commerces quotidiens de proximité d'une surface de vente inférieure à 300 m²; et les autres commerces dont la surface de vente est inférieure à 200 m²;~~
- ~~3 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos;~~
- ~~4 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles;~~
- ~~5 - les exhaussements ou affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées inférieurs à 1,50 m dans la zone et ceux qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public~~
- ~~6 - les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article AUB12.~~
- ~~7 - les annexes dans la limite de 35 m² de SHOB au total par logement (les 35 m² étant constitués par la somme de la SHOB de l'ensemble des annexes du logement);~~
- ~~8 - les reconstructions de bâtiments détruits, à condition qu'elles se fassent sur le même terrain et à l'identique des surfaces, des volumes et des destinations des bâtiments existant initialement~~

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUB 3 - Accès et voirie

I - Accès

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ~~peut être~~ est interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile :

Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : un accès comportant une plate-forme d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, et d'une largeur minimale de 2,5 m.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Par exemple, il peut être imposé que l'accès au portail permette le stationnement temporaire du véhicule en dehors de la voirie lors des manœuvres d'ouverture et de fermeture, (recul du portail par rapport à l'alignement).

Les rampes d'accès au garage ou aux places de stationnement ne devront pas excéder une pente de 15%.

~~L'accès au portail devra permettre le stationnement temporaire du véhicule en dehors de la voirie lors des manœuvres d'ouverture et de fermeture, (recul du portail nécessaire).~~

II - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

~~Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise minimale de 8,50 m.~~

Les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Ces voies ouvertes à la circulation du public comporteront des espaces d'une largeur minimum de 1,4 mètres réservés aux piétons et aux cycles et matérialisés par un changement de revêtement propre à assurer leur sécurité.

En cas d'impossibilité technique avérée liée à la nature du sol ou à la pente du terrain naturel, ou pour des raisons d'urbanisme en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies (configuration des parcelles), les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas :

- Leur largeur maximum sera de 4,5 mètres et elles seront traitées comme des « zones de rencontre » sans trottoirs mais avec des aménagements qualitatifs garantissant la sécurité de tous.

- Elles devront comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (notamment pompiers) puissent effectuer un demi-tour.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Les aménagements doivent être conçus de manière à assurer une gestion intégrée des eaux pluviales et de ruissellement et éviter le « tout tuyau ».

Par ailleurs, tout chemin ou voie privés desservant plusieurs habitations devra prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif.

~~Les rampes d'accès au garage ou aux places de stationnement ainsi que les nouvelles voies créées ne devront pas excéder 12% de pente en ligne droite et 5% de pente en virage.~~

Article AUB 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental. Les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996.

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 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743). 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 (Code de la Santé publique, article L 35-8). 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 : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (artisan ou autre).

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

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe.

3 - Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En particulier lorsque la parcelle à aménager ne dispose pas d'exutoire (collecteur pluvial ou ruisseau) ou si celui-ci se trouve saturé au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra pas excéder le débit de fuite avant projet. Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié à savoir 3m³ par 100m² de surface imperméabilisée (toiture, parking, terrasse...) devant recevoir l'agrément des services compétents.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.

La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Sauf impossibilité technique avérée (ex : géologie du terrain défavorable prouvée par le pétitionnaire), **les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle par infiltration.**

Pour les autres cas :

- Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine (si régulation du rejet), de pompes à chaleur, de refroidissement...
- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires (dimensionnés par des études techniques). Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

4 - Ruisseaux, fossés :

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

5- Piscines

Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, *"les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains"*.

III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé de préférence en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire en souterrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

V - Déchets

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

Article AUB 5 - Caractéristiques des terrains

Certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondations avec l'application d'un RESI ou Rapport d'emprise au sol en zone inondable (rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblais sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol des bâtiments ainsi que le rehaussement des sols peuvent être limités par ce RESI.

La surface minimale des tenements doit être de 1000 m² chaque fois qu'un assainissement individuel avec ré infiltration in situ est autorisé.

Article AUB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage, soit par rapport aux limites de l'emprise publique, soit par rapport à l'axe de la voie.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, la construction en bordure d'emprise publique, est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($L = H$). Cf Schémas page suivante

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée susceptible d'être classée dans le domaine communal étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Dans tous les cas, pourront être implantés en limite d'emprise publique les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures (transformateurs EDF, par exemple), ainsi que les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 3,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Dispositions particulières relatives aux piscines : Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement.

Champ d'application de la règle :

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf dispositions particulières ci-après, la construction pourra être implantée à l'alignement à condition d'une part que cela ne génère pas d'impact paysager significatif, et d'autre part que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux ($D \geq H$, cf. schéma à l'article 5 des dispositions générales)

De plus, sauf impossibilité technique dûment justifiée (contexte bâti, configuration atypique de la parcelle), la façade principale des constructions devra être parallèle aux voies publiques.

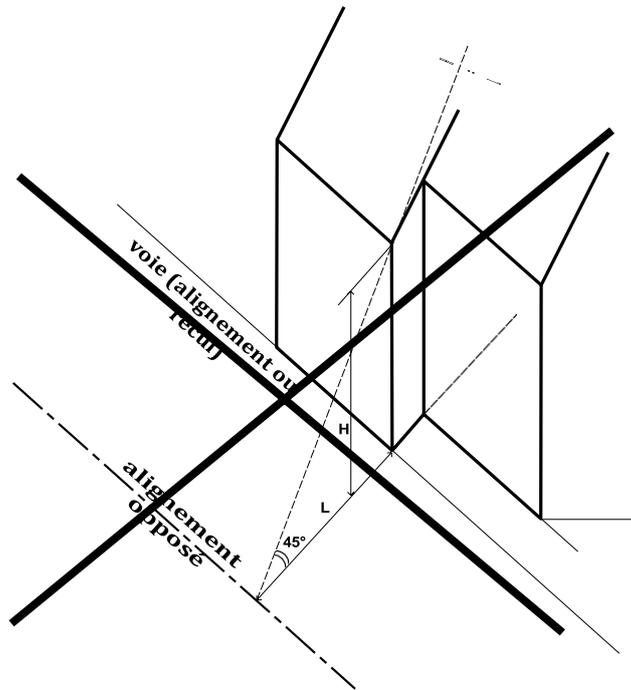
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

Dispositions particulières :

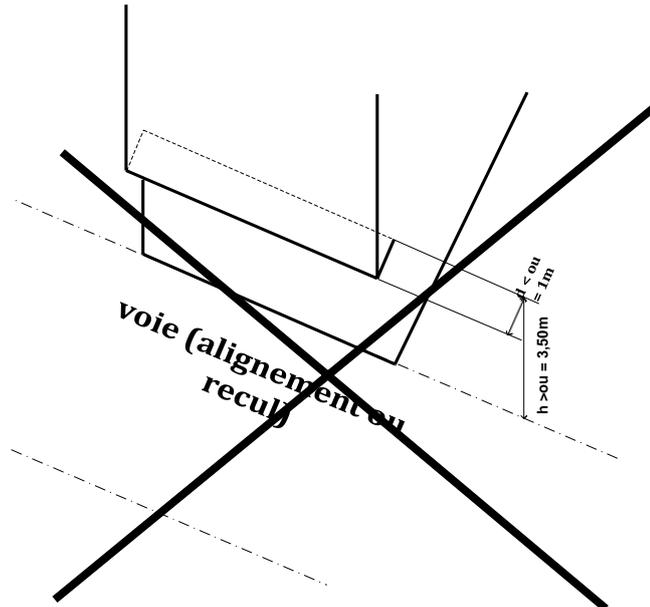
Les escaliers extérieurs non fermés, les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimum des constructions dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 2m minimum de l'alignement calculés depuis le bord externe de la margelle de la piscine.

Implantation et prospect par rapport aux voies



Saillies, balcons et dépassées de toiture par rapport aux voies



Article AUB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sauf dispositions particulières ci-après, lorsque leur hauteur est supérieure à 3 mètres, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement entre tout point de cette construction et tout point de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans toutefois être inférieure à 4 mètres** (Distance min (D) $\geq H/2 > 4 \text{ m}$ à partir de $H > 3\text{m}$, cf. schéma à l'article 5 des dispositions générales).

Dispositions particulières

La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

La construction sur les limites séparatives en adossement sur une construction existante est autorisée, dans la limite de hauteur de celle-ci.

Les escaliers extérieurs non fermés, les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimum des constructions dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 2m minimum des limites séparatives calculés depuis le bord externe de la margelle de la piscine.

Pour les locaux techniques, l'implantation devra respecter une distance de 3m minimum, sauf s'ils sont totalement enterrés auquel cas l'implantation est libre.

L'implantation des constructions est autorisée :

~~- soit sur les limites séparatives; (dans ce cas se reporter à l'article UA10 concernant les hauteurs~~

~~- soit en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (sauf piscines). Cf Schéma ci-dessous.~~

~~Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa 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 du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.~~

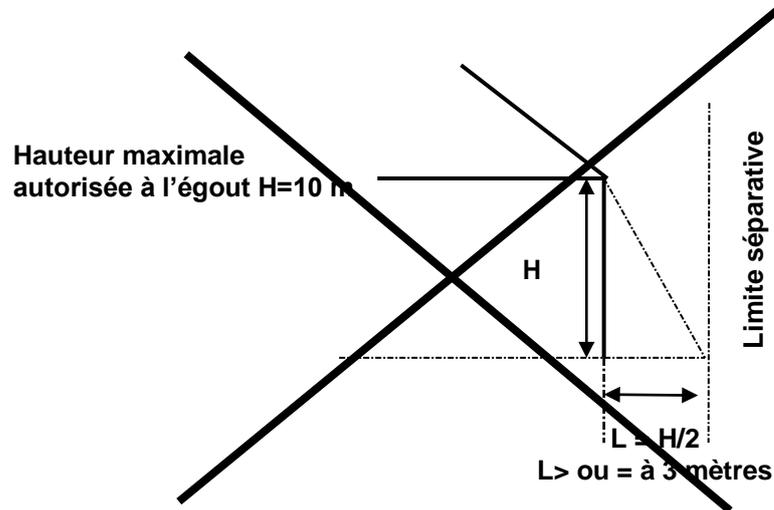
~~Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative où elles sont interdites.~~

Dispositions particulières relatives aux piscines :

~~Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.~~

Illustration de l'implantation en retrait des limites séparatives

(schéma général d'illustration, PBR)



Article AUB 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement. Toutefois une distance différente peut être autorisée lorsque les bâtiments s'harmonisent sur le plan architectural. Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions non contigües. Les annexes et constructions conçues pour être mitoyennes, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette disposition.

Article AUB 9 - Emprise au sol

C.E.S. (Coefficient d'emprise au sol) maximal : néant

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 20%.

Article AUB 10 - Hauteur des constructions

Dispositions générale :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m pour toutes les toitures, 8 m à l'égout.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel tel que défini dans le glossaire (titre I), jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les constructions avec toiture à pans, la hauteur maximum autorisée est de 10 mètres au faîtage, avec un maximum de 7 mètres à l'égout de toiture.

Pour les constructions avec toiture terrasse, la hauteur maximum autorisée est de 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Pour les annexes, la hauteur maximum autorisée est de 4 mètres, sauf si celles-ci sont implantées à moins d'un mètre des limites séparatives auquel cas leur hauteur est limitée à 2,5 mètres.

Article AUB 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable: "~~Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.~~"

~~Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc... Ainsi, on recherchera de préférence des volumes simples et compact soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour, prenant en compte les caractéristiques climatiques du lieu (vent dominant, orientation par rapport au soleil) et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.~~

~~Les éléments translucides devront permettre une bonne intégration en termes de pente et de couleur afin de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.~~

~~Les éléments de surface posés en toiture (type capteurs et dispositifs solaires) devront être intégrés harmonieusement à la toiture~~

~~L'éclairage extérieur, en bordure de voie privée ou sur les parcelles, devra être limité et orienté vers la zone à éclairer, afin de minimiser les impacts sur l'environnement (pollution lumineuse).~~

Dispositions particulières

1/ Pour les nouvelles constructions:

~~Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :~~

~~— si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture;~~

~~— si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci;~~

~~— si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes;~~

~~— si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural qu'ils ne sont pas traités avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantation...) seront privilégiés et la surface résiduelle traitée en teinte claire non réfléchissante ;~~

- si les dépassées de toiture sont inférieures à 0,50 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites);
- si les boiseries, enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant;
- si les couvertures sont en bacs (métalliques, minéraux ou plastiques) dont les couleurs ne s'intègrent pas dans le paysage (ex : bleu, blanc ou rouge vif).

2/ Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants:

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées;
- si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations;

Les dispositions réglementaires particulières pourront être adaptées afin de favoriser et valoriser un projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation bioclimatique.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières mais devront s'intégrer architecturalement.

Dispositions complémentaires

1- Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées;
- si lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, les murs de soutènement ne sont pas traités en maçonneries de pierres apparentes ou maçonnerie banchée.

2- Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants;
- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2,50 m ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile;
- si la hauteur des portails dépasse 2 m;
- si les haies de clôture ne sont constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

3- Pentés de toiture

Les pentes de toiture devront être comprises entre 40% et 100% en s'harmonisant avec les constructions existantes.

Article AUB 12 - Stationnement

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

L'implantation des garages et des aires de stationnement devra être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle.

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 200 m au maximum.

La commune fait application de l'article L 421-3 alinéa 4 du Code de l'Urbanisme, "Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal."

Le nombre minimal d'emplacements est de:

1- Constructions à usage d'habitation

1 place par logement de moins de 40m²

2 places dont au moins une couverte par logement de plus de 40m²

2- Logements foyers de personnes âgées : 1 place pour trois chambres et 1 place pour 25 m² de SHON de locaux administratif ou de service.

3- Hôtels, gîtes, chambres d'hôtes et restaurants : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de SHON de salle de restaurant.

4- Constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m² de surface de vente.

5- Constructions à usage artisanal : 1 place pour 120 m² de SHON.

6- Constructions à usage de bureaux et services : 1 place pour 25 m² de SHON.

7- Equipements publics ou d'intérêt général : 1 place de stationnement pour 35 m² de SHON.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.

Sauf pour les constructions diffuses à usage d'habitation individuelle, il doit par ailleurs être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, en proportion de 5% du nombre de places à réaliser.

Sauf pour les constructions diffuses à usage d'habitation individuelle, il doit être réalisé des emplacements pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur de 1 emplacement pour 100 m² de SHON créée. Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

En vertu de l'article 46 de la loi du 29 juillet 1998, le nombre minimal de places de stationnement est plafonné à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour l'application des dispositions prévues par le présent article, il est précisé que la règle d'arrondi se fait à l'entier supérieur pour tout nombre non entier.

Sauf mention spécifique pour les cycles, les emplacements sont demandés pour les voitures.

Pour les logements sociaux, il est exigé 1 place couverte et sécurisée par logement

Pour les logements en accession libre, le nombre minimal d'emplacements est défini en fonction de la surface de plancher :

- 0 à 60 m² : 1 place
- 61 à 120 m² : 2 places
- 121 à 160m² : 3 places
- Au-delà : 1 place par tranche de 40 m² supplémentaires

Dans le cas d'opérations de plus de 3 logements, **au minimum le tiers des places imposées seront réalisées en surface**. Ces places bénéficieront d'un traitement paysagé permettant de limiter l'imperméabilisation des sols. En aucun cas ces places ne pourront être comptabilisées comme de l'espace libre de pleine terre (article UA13). **Chaque logement bénéficiera au minimum d'une place couverte et sécurisée.**

Dans le cas d'opérations de plus de 3 logements, il est exigé 3,5m² par logement pour les cycles :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos devra être couvert, sécurisé et éclairé.

Cet espace devra se situer au rez-de-chaussée du bâtiment, ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le point d'entrée du bâtiment.

Néanmoins, en cas de division de cet espace en plusieurs entités (minimum 10m²), elles pourront être bâties de manière indépendantes uniquement à condition d'être situées à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment.

Exception pour les opérations de réhabilitation :

Pour toute opération de réhabilitation :

- Il est imposé un emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire créée
- Dans le cas où il n'y a pas de surface de plancher supplémentaire créée, il est imposé un emplacement à partir de la création de trois logements.

Pour les activités autorisées

- Pour les activités de commerce et d'artisanat, dès lors que la Surface Plancher de Construction (SPC) totale est supérieure à 100m², 1 place par tranche de 20 m² de SPC supplémentaires dont une place devra être réservée à la livraison
- 1 place par tranche de 20 m² de SPC pour les activités de Bureaux
- 1 place par chambre pour l'hébergement hôtelier
- Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif (CINASPIC), le nombre de places à aménager est déterminé par la collectivité en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

Pour toutes les activités de bureau, il est demandé un minimum d'un arceau à vélo couvert par tranche de 40m² de SPC.

Article AUB 13 - Espaces libres, plantations

~~Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.~~

~~Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques. Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées.~~

~~En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.~~

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

~~Il est imposé un minimum de 60 % du terrain d'assiette du projet réservé en tant qu'espace de pleine terre.~~

Les parcs de stationnement devront être plantés à raison d'un arbre pour 3 emplacements. Ces places bénéficieront d'un traitement paysagé permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.

Arbres abattus

Ils devront être remplacés par des essences similaires ou des arbres fruitiers dans la mesure de 2 arbres par parcelle au minimum.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol maximal

Le Coefficient d'Occupation est fixé à 0,20.

Dépassement de COS

Le COS pourra être majoré jusqu'à 20% pour du logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Le COS pourra être majoré de 0,20 dans le cas de bâtiment à performance énergétique respectant le label « HPE 2005 » ou disposer d'équipements de production d'énergie renouvelable conformément au Code de l'Urbanisme (*article L.128-1 et L128-2 créés par la Loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005, art. 30 : JO 14 juillet*) et au Code de l'habitat et de la construction (*Articles R 111-21 et R111-21-1, décret n°2007-18, 5 janvier 2007*).

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles

Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

La zone A correspond à des terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique ;

Il s'agit d'une zone naturelle dont l'occupation et l'utilisation sont réservées à l'accueil et au développement des activités agricoles.

Les équipements d'intérêt collectif sont autorisés en cas de stricte nécessité.

Elle comprend :

- **un secteur Aco** : pour identifier les corridors biologique en zone agricole et limiter les occupations du sol sont limitées afin de garantir le passage des animaux.

Risques Naturels

Trois trames d'intensité différente indiquent sur le document graphique "plan de zonage" les niveaux de risques (fort, moyen et faible) sans précision sur les types de risques en présence. Elles renvoient aux informations et recommandations contenues dans le projet de PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES, annexé au PLU.

Tout aménageur, tout constructeur devra impérativement s'y reporter afin de connaître les contraintes liées à ces risques afin de s'en protéger.

Attention ! Les trames présentes sur le plan de zonage doivent être considérées comme des indications, le document papier initial du PPR restant le seul document officiel.

Protection des captages

Des indices " **p1** " et "**p2** » et « **p3** » repèrent respectivement les périmètres immédiats, rapprochés et éloignée des captages d'eau potable localisés sur la commune où sont édictées des mesures de protection des captages ; celles-ci sont détaillées dans la notice explicative réalisée à partir du rapport de l'hydrogéologue agréé annexé au présent document (dans les annexes sanitaires). Dans l'attente de la D.U.P. de certains de ces ouvrages, ces prescriptions s'imposeront en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Bâtiments en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Les bâtiments en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'urbanisme sont repérés par une étoile au plan de zonage. Il s'agit d'une maison rurale et d'une grange au lieu dit Les Reynauds. Le règlement de ce secteur est disponible en annexe du présent document.

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

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales pour la zone A

Sont interdites les constructions et utilisations du sol non autorisées à l'article A2.

Dispositions particulières pour le secteur Aco :

Au titre de l'article L. 123.1-7 du Code de l'Urbanisme, pour protéger le site pour des raisons écologiques; toute construction, clôtures, installation, travaux de nature à faire obstacle à la libre circulation de la faune sont interdits. »

Dispositions particulières pour les captages :

Dans les secteurs indicés « p1 » correspondant aux périmètres immédiats de protection des captages d'eau potable

Sont strictement interdits toutes activités, installations et dépôts à l'exception des activités d'exploitation et de contrôle du point d'eau

Dans les secteurs indicés « p2 » correspondant aux périmètres rapprochés de protection des captages d'eau potable

Sont interdits :

- toute nouvelle construction, superficielle ou souterraine
- les rejets d'eaux usées d'origine domestique, industrielle ou agricole
- les affouillements, les exhaussements et les extractions de matériaux du sol, du sous-sol, ainsi que le renouvellement ou l'extension de carrière
- la création de nouveaux puits, forage...destinés à l'exploitation des eaux souterraines

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

Dispositions générales

Sont admises :

1 - les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol, y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24/07/2003), si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles professionnelles; l'implantation des constructions doit être justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation et les constructions à usage d'habitation dans la limite d'un logement de fonction par exploitant, la surface sera limitée à ~~180 m² de SHON~~ 160 m² de SPC ;

2 - les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités agricoles d'agrotourisme sont autorisées dans les bâtiments existants, qui présentent un caractère patrimonial (bâtiments couverts, qui présentent 3 murs au moins)

3 - les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que ceux :

- liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection contre les risques naturels
- qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public
- indispensables à la réalisation ou la mise en conformité des systèmes d'assainissement des eaux usées; à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement

4 – les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion

dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations agricoles et la qualité des sites concernés;

5 - les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement (perméabilité, variété des essences locales) ;

7 - les reconstructions des bâtiments détruits après sinistre, sur le même terrain, à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments existant initialement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Accès et voirie

I - Accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès à une nouvelle construction admise sur la zone sera commune avec celle des bâtiments existants.

Les rampes d'accès au garage ou aux places de stationnement liés à l'habitation ne devront pas excéder une pente de 15%.

II - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise maximale de 8,50 m.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Dans les secteurs Aco

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et adaptée aux corridors biologiques. Elles ne doivent pas apporter de perturbation thermo hygrométriques importantes et doivent être accompagnées de haies bocagères.

La voie d'accès à une nouvelle construction admise sur la zone, sera commune avec celle des bâtiments existant de l'exploitation quand elle existe.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation, de travail, de repos ou d'agrément doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée est soumise à autorisation du Préfet, exception faite de l'alimentation à l'usage privé d'une famille propriétaire d'une habitation existante qui doit être déclarée en mairie.

La constitution du dossier de demande d'autorisation adressée à la préfecture devra répondre aux exigences de l'article R. 1321-6 du Code de la Santé publique.

Article R. 1321-6 du Code de la santé publique (à titre d'information)

(Décret n° 2006-665 du 7 juin 2006 art. 19 IV Journal Officiel du 8 juin 2006)

(Décret n° 2006-1230 du 6 octobre 2006 art. 2 Journal Officiel du 8 octobre 2006)

(Décret n° 2006-1675 du 22 décembre 2006 art. 2 Journal Officiel du 27 décembre 2006)

(Décret n° 2007-49 du 11 janvier 2007 art. 1 VI Journal Officiel du 12 janvier 2007)

La demande d'autorisation d'utilisation d'eau en vue de la consommation humaine, prévue au I de l'article L. 1321-7, est adressée au préfet du ou des départements dans lesquels sont situées les installations.

Le dossier de la demande comprend :

1° Le nom de la personne responsable de la production, de la distribution ou du conditionnement d'eau ;

2° Les informations permettant d'évaluer la qualité de l'eau de la ressource utilisée et ses variations possibles ;

3° L'évaluation des risques de dégradation de la qualité de l'eau ;

4° En fonction du débit de prélèvement, une étude portant sur les caractéristiques géologiques et hydrogéologiques du secteur aquifère ou du bassin versant concerné, sur la vulnérabilité de la ressource et sur les mesures de protection à mettre en place ;

5° L'avis de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique, spécialement désigné par le préfet pour l'étude du dossier, portant sur les disponibilités en eau, sur les mesures de protection à mettre en oeuvre et sur la définition des périmètres de protection mentionnés à l'article L. 1321-2 ;

6° La justification des produits et des procédés de traitement à mettre en oeuvre ;

7° La description des installations de production et de distribution d'eau ;

8° La description des modalités de surveillance de la qualité de l'eau.

Les informations figurant au dossier ainsi que le seuil du débit de prélèvement mentionné au 4° sont précisés par arrêté du ministre chargé de la santé, pris après avis de l'Agence française de sécurité sanitaire des aliments.

Les frais de constitution du dossier sont à la charge du demandeur.

L'utilisation d'une eau ne provenant pas du milieu naturel ne peut être autorisée.

D'autre part, le tarissement ultérieur de la source privée n'a pas pour effet d'obliger la commune d'alimenter en eau les constructions.

II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental. Les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996.

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 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743). 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 (Code de la Santé publique, article L 35-8). 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 : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

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

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

4 - Ruisseaux, fossés :

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

Dans le secteur Aco, les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts

III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

V - Déchets

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

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

~~Certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondations avec l'application d'un RESI ou Rapport d'emprise au sol en zone inondable (rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblais sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol des bâtiments ainsi que le rehaussement des sols peuvent être limités par ce RESI.~~

~~La surface minimale des tenements doit être de 1000 m² chaque fois qu'un assainissement individuel avec ré infiltration in situ est autorisé.~~

Article A 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage, soit par rapport aux limites de l'emprise publique, soit par rapport à l'axe de la voie.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, la construction en bordure d'emprise publique, est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($L = H$). Cf Schémas page suivante

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée susceptible d'être classée dans le domaine communal étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Dans tous les cas, pourront être implantés en limite d'emprise publique les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures (transformateurs EDF, par exemple), ainsi que les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics.

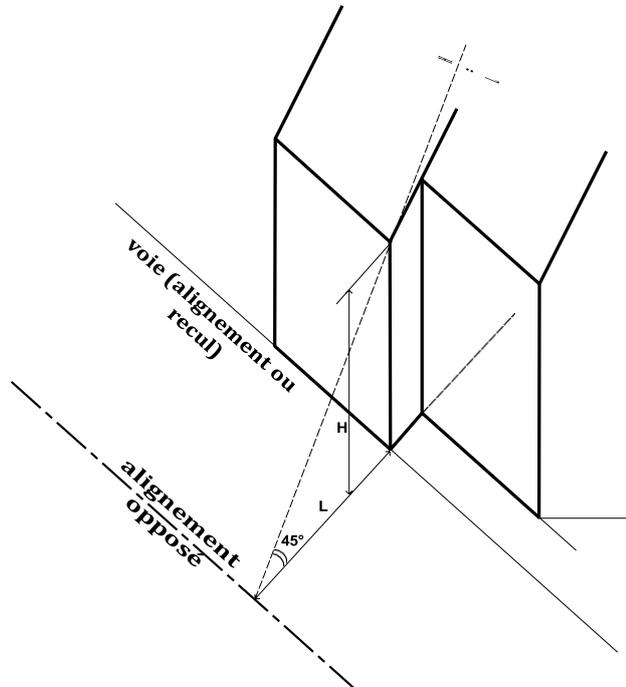
L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 3,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

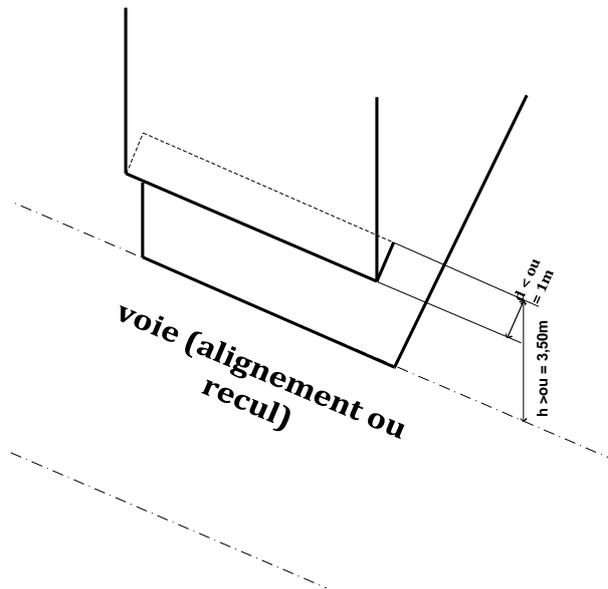
Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement.

Implantation et prospect par rapport aux voies



Saillies, balcons et dépassées de toiture par rapport aux voies



Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation se fera en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m (sauf piscines). Cf Schéma ci-dessous.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa 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 du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

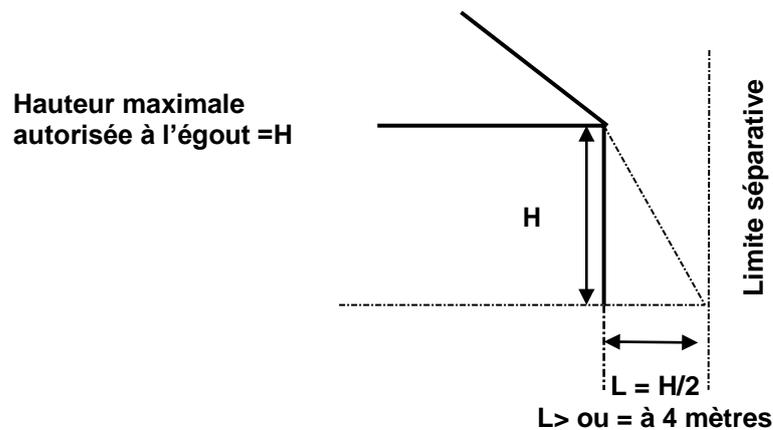
Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative où elles sont interdites.

Dispositions particulières relatives aux piscines :

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

Illustration de l'implantation en retrait des limites séparatives

(schéma général d'illustration, PBR)



Article A 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Dans le cas d'extension d'exploitation, le regroupement des constructions à proximité des bâtiments existants est recommandé.

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article A 9 - Emprise au sol

C.E.S. (Coefficient d'emprise au sol) maximal : néant

Article A 10 - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 m au faîtage, 8 m à l'égout.

La hauteur des bâtiments à usage agricoles ne doit pas excéder 13 m au faîtage à l'exception des bâtiments conçus pour le séchage du foin pour lesquels la hauteur maximale ne devra pas excéder 15 m au faitage.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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."*

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc... Ainsi, on recherchera de préférence des volumes simples et compact soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour, prenant en compte les caractéristiques climatiques du lieu (vent dominant, orientation par rapport au soleil) et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments translucides devront permettre une bonne intégration en termes de pente et de couleur afin de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments de surface posés en toiture (type capteurs et dispositifs solaires) devront être intégrés harmonieusement à la toiture

L'éclairage extérieur, en bordure de voie privée ou sur les parcelles, devra être limité et orienté vers la zone à éclairer, afin de minimiser les impacts sur l'environnement (pollution lumineuse).

Dispositions particulières

1/ Pour les nouvelles constructions:

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci;
- si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes,
- si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural qu'ils ne sont pas

traités avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantation...) seront privilégiés et la surface résiduelle traitée en teinte claire non réfléchissante ;

- si les dénivelés de toiture sont inférieures à 0,50 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites);
- si les boiseries, enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant;
- si les couvertures sont en bacs (métalliques, minéraux ou plastiques) dont les couleurs ne s'intègrent pas dans le paysage (ex : bleu, blanc ou rouge vif).

2/ Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants:

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées;
- si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations;

Les dispositions réglementaires particulières pourront être adaptées afin de favoriser et valoriser un projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation bioclimatique.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières mais devront s'intégrer architecturalement.

Dispositions complémentaires

1- Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées;
- si lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, les murs de soutènement ne sont pas traités en maçonneries de pierres apparentes ou maçonnerie banchée.

Dans les secteurs Aco

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les exhaussements et affouillements du sol ne sont pas strictement indispensables aux aménagements et installations autorisés dans la zone ;
- si les terres de déblais et de remblais ne proviennent pas du site.

2 - Les clôtures

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants;
- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2,50 m ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile;
- si la hauteur des portails dépasse 2 m;
- si les haies de clôture ne sont constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

Dans les secteurs Aco

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures ne sont pas perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune
 - si les haies de clôture ne sont pas constituées par des essences locales et variées
- Toutefois des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des impératifs de sécurité particuliers.

3- Pentes de toiture

Les pentes de toiture ne devront pas être inférieures à 25%.

Article A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et ceux nécessaire pour les activités autorisées sur la zone doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

Article A 13 - Espaces libres, plantations

Les haies et plantations seront de préférence réalisées avec des essences régionales et variées.

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

Dans les secteurs Aco

Les haies (champêtres et bocagères) et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol maximal

Le C.O.S. résulte de l'application des articles A 1 à A 13.

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles

Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, faisant l'objet d'une protection particulière en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, faunistique et floristique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturels, soit pour affirmer une continuité à un espace d'intérêt écologique ou une coupure à l'urbanisation.

Seules y sont tolérées les constructions susceptibles de s'inscrire dans cette vocation et ceci en nombre restreint et sous conditions.

Cette zone comprend :

- **un secteur Nh-Ne1** (habitat) : où les constructions existantes (au moins 2) sont isolées dans des espaces à caractère naturel ou agricole; leur transformation, aménagement et extension est réglementée, sont ainsi compris dans ce secteur des hameaux comme Layat, Le Vart, Chantabeau, Pallachère, Pré Fayet, Pré Peyret, Les Cochets, Les Côtes et Les Barniers (en partie);
- **un secteur Ne** (habitat isolé): correspondant aux hameaux isolés et à l'habitat diffus (ancienne exploitation agricole ou maison isolée) où seules les extensions limitées sont autorisées;
- **un secteur Ns** (sensible): qui correspond aux espaces couverts par l'inventaire ZNIEFF,
- **un secteur Nco** qui correspond aux corridors biologiques ;

Risques Naturels

Trois trames d'intensité différente indiquent sur le document graphique "plan de zonage" les niveaux de risques (fort, moyen et faible) sans précision sur les types de risques en présence. Elles renvoient aux informations et recommandations contenues dans le projet de PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES, annexé au PLU. Tout aménageur, tout constructeur devra impérativement s'y reporter afin de connaître les contraintes liées à ces risques afin de s'en protéger.

Attention ! Les trames présentes sur le plan de zonage doivent être considérées comme des indications, le document papier initial du PPR restant le seul document officiel.

Des indices " **p1** " et " **p2** » et « **p3** » repèrent respectivement les périmètres immédiats, rapprochés et éloignée des captages d'eau potable localisés sur la commune où sont édictées des mesures de protection des captages ; celles-ci sont détaillées dans la notice explicative réalisée à partir du rapport de l'hydrogéologue agréé annexé au présent document (dans les annexes sanitaires). Dans l'attente de la D.U.P. de ces ouvrages, ces prescriptions s'imposeront en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales

Sont interdites les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N 2.

Dispositions particulières :

Dans les secteurs indicés « p1 » correspondant aux périmètres immédiats de protection des captages d'eau potable

Sont strictement interdits toutes activités, installations et dépôts à l'exception des activités d'exploitation et de contrôle du point d'eau

Dans les secteurs indicés « p2 » correspondant aux périmètres rapprochés de protection des captages d'eau potable

Sont interdits :

- toute nouvelle construction, superficielle ou souterraine
- les rejets d'eaux usées d'origine domestique, industrielle ou agricole
- les affouillements, les exhaussements et les extractions de matériaux du sol, du sous-sol, ainsi que le renouvellement ou l'extension de carrière
- la création de nouveaux puits, forage... destinés à l'exploitation des eaux souterraines
- la création de nouvelles pistes forestières

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées :

- si par leur situation ou leur importance elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements nouveaux, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics;
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux seront exécutés.

Dispositions particulières (s'appliquant à tous les secteurs indicés « p2 ») :

Dans les secteurs indicés « p2 » correspondant aux périmètres rapprochés de protection des captages d'eau potable

Seules sont autorisées :

- Les bâtiments à usage d'habitation à condition d'être raccordés au réseau d'assainissement collectif
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre sans changement de destination
- L'extension de moins de 30m² des bâtiments d'habitation jusqu'à un plafond de 180 m² de SHON
- Les annexes à l'habitation non comptabilisés en SHON dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux (abri couvert, garage...) jusqu'à un plafond de 30m² de SHOB
- Le changement de destination des bâtiments existants (4 murs, un toit) dans les volumes existants, en bâtiment d'habitation.

Dispositions particulières complémentaires :

Dans la zone N sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations forestières professionnelles sauf dans les secteurs **Nh-Ne1**, Ne, Ns et Nco;
- 2 - les reconstructions de bâtiments détruits après sinistre, sur le même terrain, à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments existant initialement;
- 3 - les extensions des bâtiments existants, limitées à **25 35** m² de **SHON SPC** qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité d'hygiène ou de sécurité ou pour l'amélioration de l'accessibilité (accueil ou quotidien) des personnes à mobilité réduite,
- 4 - les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement;
- 5 - les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que ceux :
 - liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection contre les risques naturels
 - qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public
 - indispensables à la réalisation ou la mise en conformité des systèmes d'assainissement des eaux usées;à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et soient inférieurs à 1,50m
- 6 – les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations forestières et la qualité des sites concernés.

Dans le secteur **Nh-Ne1 sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1 - les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations forestières professionnelles sauf dans les secteurs **Nh-Ne1**, Ne, Ns et Nco;
- 2 - les reconstructions de bâtiments détruits après sinistre, sur le même terrain, à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments existant initialement;
- 3 - les extensions des bâtiments existants, limitées à **25 35** m² de **SHON SPC** qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité d'hygiène ou de sécurité ou pour l'amélioration de l'accessibilité (accueil ou quotidien) des personnes à mobilité réduite,
- 4 - les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement;
- 5 - les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que ceux :
 - liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection contre les risques naturels
 - qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public
 - indispensables à la réalisation ou la mise en conformité des systèmes d'assainissement des eaux usées;à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et soient inférieurs à 1,50m
- 6 – les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations forestières et la qualité des sites concernés;

7 - les aménagements dans le volume des bâtiments existants qui présentent un caractère patrimonial (bâtiments couverts, qui présentent 3 murs au moins), avec changement de destination vers les fonctions d'habitat, d'artisanat et de services ou d'hébergement hôtelier, à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux milieux naturels et aux paysages;

Les hangars et bâtiments à usage d'entrepôt et de stockage qui ne présentent pas de caractère patrimonial, ne sont pas aménageables en habitation ou hébergement hôtelier.

8 - les extensions des bâtiments à usage artisanal et de services existants, à condition qu'elles n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage, 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 dans la limite de ~~40m² de SHON~~ 35m² de SPC ;

9 – les annexes dans la limite de ~~35~~ m² de ~~SHOB~~ SPC par logement.

10 - Les abris en bois à condition de ne pas dépasser 20 m² de SHOB et qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;

11 – les piscines

Dans le secteur Ne sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations forestières professionnelles sauf dans les secteurs ~~Nh-Ne1~~, Ne, Ns et Nco;

2 - les reconstructions de bâtiments détruits après sinistre, sur le même terrain, à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments existant initialement;

3 - les extensions des bâtiments existants, limitées à ~~25~~ 35 m² de ~~SHON~~ SPC qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité d'hygiène ou de sécurité ou pour l'amélioration de l'accessibilité (accueil ou quotidien) des personnes à mobilité réduite,

4 - les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement;

5 - les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que ceux :

- liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection contre les risques naturels

- qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public

- indispensables à la réalisation ou la mise en conformité des systèmes d'assainissement des eaux usées;

à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et soient inférieurs à 1,50m

6 – les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations forestières et la qualité des sites concernés.

7 - Les abris en bois à condition de ne pas dépasser 20 m² de SHOB et qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente

8 – Les piscines

Dans le secteur Ns seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- les aménagements s'ils sont nécessaires à l'accueil du public (visites naturalistes, pédagogiques, sentiers botaniques, de promenade etc. et aux activités scientifiques d'observation du milieu naturel) à l'entretien des espaces couverts par l'inventaire ZNIEFF et à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels ;
- 2- les aménagements et extensions du refuge existant à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des sites environnementaux concernés,
- 3- les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que ceux :
 - liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection contre les risques naturels
 - qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public
 - indispensables à la réalisation ou la mise en conformité des systèmes d'assainissement des eaux usées;à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des sites environnementaux concernés et soient inférieurs à 0,80 m ;
- 4- les occupations et utilisations du sol directement liées et strictement nécessaires à l'activité des exploitations forestières professionnelles à condition qu'elles soient compatibles avec l'équilibre et la qualité des sites concernés ;
- 5- les équipements, constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations forestières et la qualité des sites environnementaux concernés.

Dans le secteur Nco seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que ceux :
 - liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection contre les risques naturels
 - qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public
 - indispensables à la réalisation ou la mise en conformité des systèmes d'assainissement des eaux usées;à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des corridors biologiques concernés et soient inférieurs à 0,80m.
- 2- les occupations et utilisations du sol (à l'exception des constructions) directement liées et strictement nécessaires à l'activité des exploitations forestières professionnelles à condition qu'elles soient compatibles avec l'équilibre et la qualité des sites concernés,;
- 3- les équipements, constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations forestières et la qualité des corridors biologiques concernés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Accès et voirie

I - Accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les rampes d'accès au garage ou aux places de stationnement ne devront pas excéder une pente de 15%.

L'accès au portail devra permettre le stationnement temporaire du véhicule en dehors de la voirie lors des manœuvres d'ouverture et de fermeture, (recul du portail nécessaire).

II - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès à une nouvelle construction admise sur la zone, sera commune avec celle des bâtiments existants de l'exploitation.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Dans les secteurs Ns et Nco, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, et adaptées aux corridors biologiques ou espaces sensibles qu'elles traversent. Elles ne doivent pas apporter de perturbations thermo-hygrométriques importantes et doivent être accompagnée de la plantation de haies d'essences locales.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation, de travail, de repos ou d'agrément doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée est soumise à autorisation du Préfet, exception faite de l'alimentation à l'usage privé d'une famille propriétaire d'une habitation existante qui doit être déclarée en mairie.

La constitution du dossier de demande d'autorisation adressée à la préfecture devra répondre aux exigences de l'article R. 1321-6 du Code de la Santé publique

Article R. 1321-6 du Code de la Santé publique (à titre d'information)

(Décret n° 2006-665 du 7 juin 2006 art. 19 IV Journal Officiel du 8 juin 2006)

(Décret n° 2006-1230 du 6 octobre 2006 art. 2 Journal Officiel du 8 octobre 2006)

(Décret n° 2006-1675 du 22 décembre 2006 art. 2 Journal Officiel du 27 décembre 2006)

(Décret n° 2007-49 du 11 janvier 2007 art. 1 VI Journal Officiel du 12 janvier 2007)

La demande d'autorisation d'utilisation d'eau en vue de la consommation humaine, prévue au I de l'article L. 1321-7, est adressée au préfet du ou des départements dans lesquels sont situées les installations.

Le dossier de la demande comprend :

1° Le nom de la personne responsable de la production, de la distribution ou du conditionnement d'eau ;

2° Les informations permettant d'évaluer la qualité de l'eau de la ressource utilisée et ses variations possibles ;

3° L'évaluation des risques de dégradation de la qualité de l'eau ;

4° En fonction du débit de prélèvement, une étude portant sur les caractéristiques géologiques et hydrogéologiques du secteur aquifère ou du bassin versant concerné, sur la vulnérabilité de la ressource et sur les mesures de protection à mettre en place ;

5° L'avis de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique, spécialement désigné par le préfet pour l'étude du dossier, portant sur les disponibilités en eau, sur les mesures de protection à mettre en œuvre et sur la définition des périmètres de protection mentionnés à l'article L. 1321-2 ;

6° La justification des produits et des procédés de traitement à mettre en œuvre ;

7° La description des installations de production et de distribution d'eau ;

8° La description des modalités de surveillance de la qualité de l'eau.

Les informations figurant au dossier ainsi que le seuil du débit de prélèvement mentionné au 4° sont précisés par arrêté du ministre chargé de la santé, pris après avis de l'Agence française de sécurité sanitaire des aliments.

Les frais de constitution du dossier sont à la charge du demandeur.

L'utilisation d'une eau ne provenant pas du milieu naturel ne peut être autorisée.

D'autre part, le tarissement ultérieur de la source privée n'a pas pour effet d'obliger la commune d'alimenter en eau les constructions.

II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental. Les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996.

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 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743). 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 (Code de la Santé publique, article L 35-8). 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 : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

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

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

4 - Ruisseaux, fossés :

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

Dans les secteurs Ns et Nco, les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts.

III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

V - Déchets

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

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

~~La surface minimale des tenements doit être de 1000 m² chaque fois qu'un assainissement individuel avec ré infiltration in situ est autorisé.~~

Article N 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage, soit par rapport aux limites de l'emprise publique, soit par rapport à l'axe de la voie.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, la construction en bordure d'emprise publique, est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($L = H$). Cf Schémas page suivante

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Dans tous les cas, pourront être implantés en limite d'emprise publique les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures (transformateurs EDF, par exemple), ainsi que les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics.

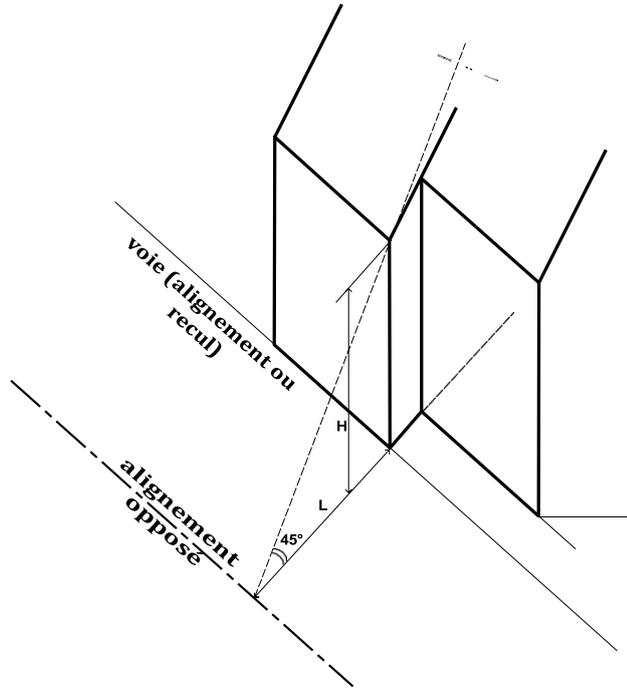
L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 3,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

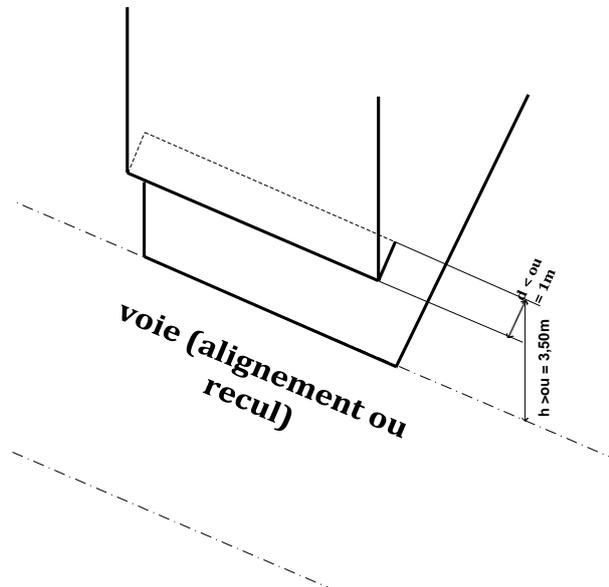
Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement.

Implantation et prospect par rapport aux voies



Saillies, balcons et dépassées de toiture par rapport aux voies



Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation se fera en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m (sauf piscines). Cf Schéma ci-dessous.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa 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 du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

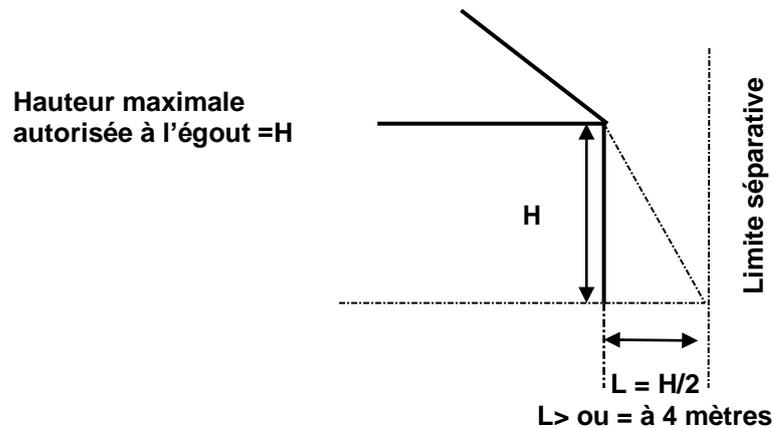
Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative où elles sont interdites.

Dispositions particulières relatives aux piscines :

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

Illustration de l'implantation en retrait des limites séparatives

(schéma général d'illustration, PBR)



Article N 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Le regroupement des constructions est recommandé.

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article N 9 - Emprise au sol

C.E.S. (Coefficient d'emprise au sol) maximal : néant

Article N 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations liées à l'activité forestière ne doit pas excéder 13 m au faîtage, 10 m à l'égout.

Pour la construction à usage d'habitation la hauteur ne doit pas excéder 10m au faîtage et 8m à l'égout.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres.

La hauteur maximale des abris en bois autorisés est limitée à 3 mètres

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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."*

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc... Ainsi, on recherchera de préférence des volumes simples et compact soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour, prenant en compte les caractéristiques climatiques du lieu (vent dominant, orientation par rapport au soleil) et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments translucides devront permettre une bonne intégration en termes de pente et de couleur afin de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments de surface posés en toiture (type capteurs et dispositifs solaires) devront être intégrés harmonieusement à la toiture

L'éclairage extérieur, en bordure de voie privée ou sur les parcelles, devra être limité et orienté vers la zone à éclairer, afin de minimiser les impacts sur l'environnement (pollution lumineuse).

Dispositions particulières

1/ Pour les nouvelles constructions:

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci;
- si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes,

- si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural qu'ils ne sont pas traités avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantation...) seront privilégiés et la surface résiduelle traitée en teinte claire non réfléchissante ;
- si les dénivelés de toiture sont inférieures à 0,50 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites);
- si les boiseries, enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant;
- si les couvertures sont en bacs (métalliques, minéraux ou plastiques) dont les couleurs ne s'intègrent pas dans le paysage (ex : bleu, blanc ou rouge vif).

2/ Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants:

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées;
- si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations;

Les dispositions réglementaires particulières pourront être adaptées afin de favoriser et valoriser un projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation bioclimatique.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières mais devront s'intégrer architecturalement.

Dispositions complémentaires

1- Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol peuvent seront refusées :

- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées;
- si lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, les murs de soutènement ne sont pas traités en maçonneries de pierres apparentes ou maçonnerie banchée.

Dans les secteurs Ns et Nco

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les exhaussements et affouillements du sol ne sont pas strictement indispensables aux aménagements et installations autorisés dans la zone ;
- si les terres de déblais et de remblais ne proviennent pas du site.

2- Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants;
- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2,50 m ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile;
- si la hauteur des portails dépasse 2 m;
- si les haies de clôture ne sont constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

Dans les secteurs Ns Nco

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures ne sont pas perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune

- si les haies de clôture ne sont pas constituées par des essences locales et variées

Toutefois des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des impératifs de sécurité particuliers.

3- Pentes de toiture

Les pentes de toiture devront être comprises entre 40% et 100% en s'harmonisant avec les constructions existantes à l'exception pentes de toiture des bâtiments liés à l'exploitation forestière qui pourront être comprises entre 15% et 80%

Article N 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et ceux nécessaire pour les activités autorisées sur la zone doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

Article N 13 - Espaces libres, plantations

Les haies et plantations seront de préférence réalisées avec des essences régionales et variées.

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

Dans les secteurs Nco

Les haies (champêtres et bocagères) et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 : Coefficient d'Occupation du Sol maximal

Le C.O.S. résulte de l'application des articles N 1 à N 13.



Dossier enquête publique Pommiers La Placette

OAP

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE DE POMMIERS-LA-PLACETTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

4 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Modification n°1
Dossier d'enquête publique

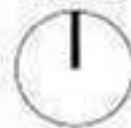
L'AGENCE
D'URBANISME DE LA REGION GRENOBLOISE

OBSERVER · PLANIFIER · PROJETER · ACHETER · PARTAGER



LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

NORD

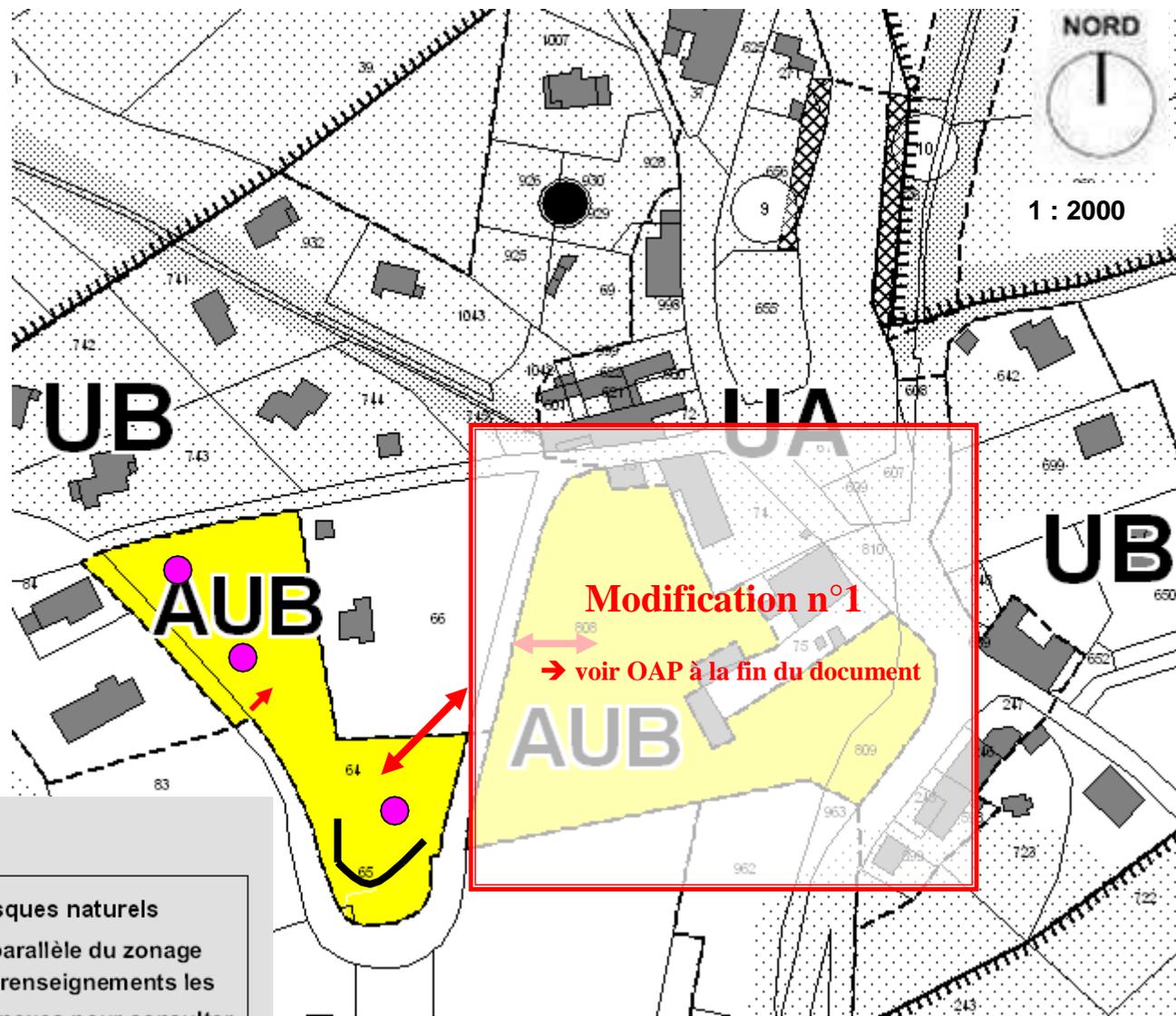


1 : 10 000



COL DE LA PLACETTE

-  Construction éventuelle
-  Marge de recul afin de garantir la visibilité dans le virage
-  Accès à la zone de future urbanisation



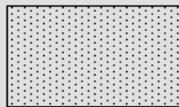
RISQUES NATURELS

La commune de POMMIER LA PLACETTE est soumise à des risques naturels

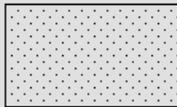
La trame des risques permet de lire l'intensité des risques en parallèle du zonage strict définissant l'affectation des zones. Pour obtenir plus de renseignements les usagers (services ou pétitionnaires) devront se reporter aux annexes pour consulter le plan du PPR qui est le seul document ayant une valeur officielle.



Risque fort



Risque moyen



Risque faible

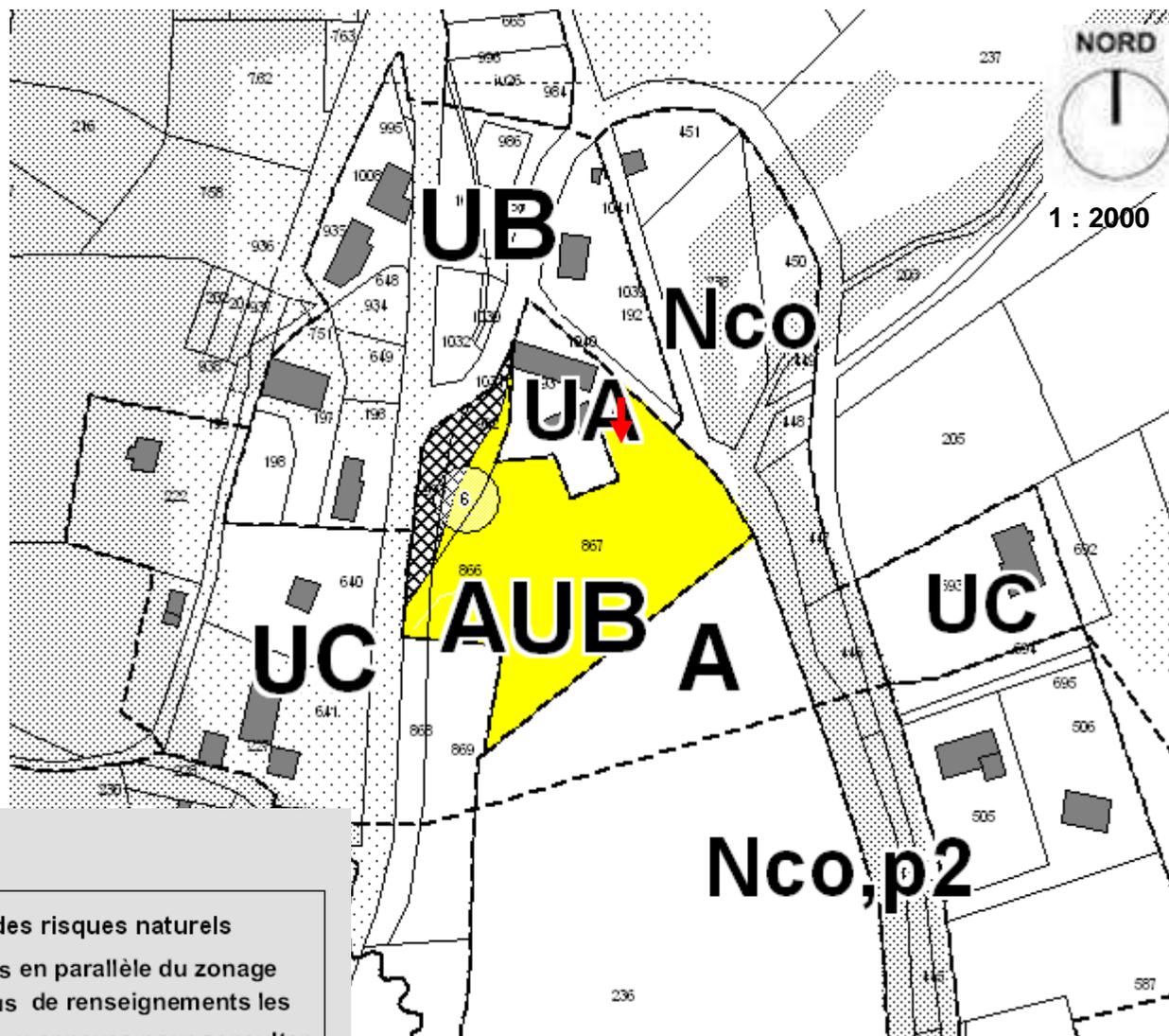
QUATRE BRAS



Amélioration du carrefour de la RD 520a



Accès à la zone de future urbanisation :
Il se fait par la voie communale située en bordure nord est du terrain afin d'avoir un accès sécurisé pour l'ensemble du secteur, il est commun à l'ensemble de la zone AUB



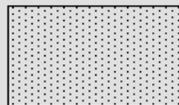
RISQUES NATURELS

La commune de POMMIER LA PLACETTE est soumise à des risques naturels

La trame des risques permet de lire l'intensité des risques en parallèle du zonage strict définissant l'affectation des zones. Pour obtenir plus de renseignements les usagers (services ou pétitionnaires) devront se reporter aux annexes pour consulter le plan du PPR qui est le seul document ayant une valeur officielle.



Risque fort



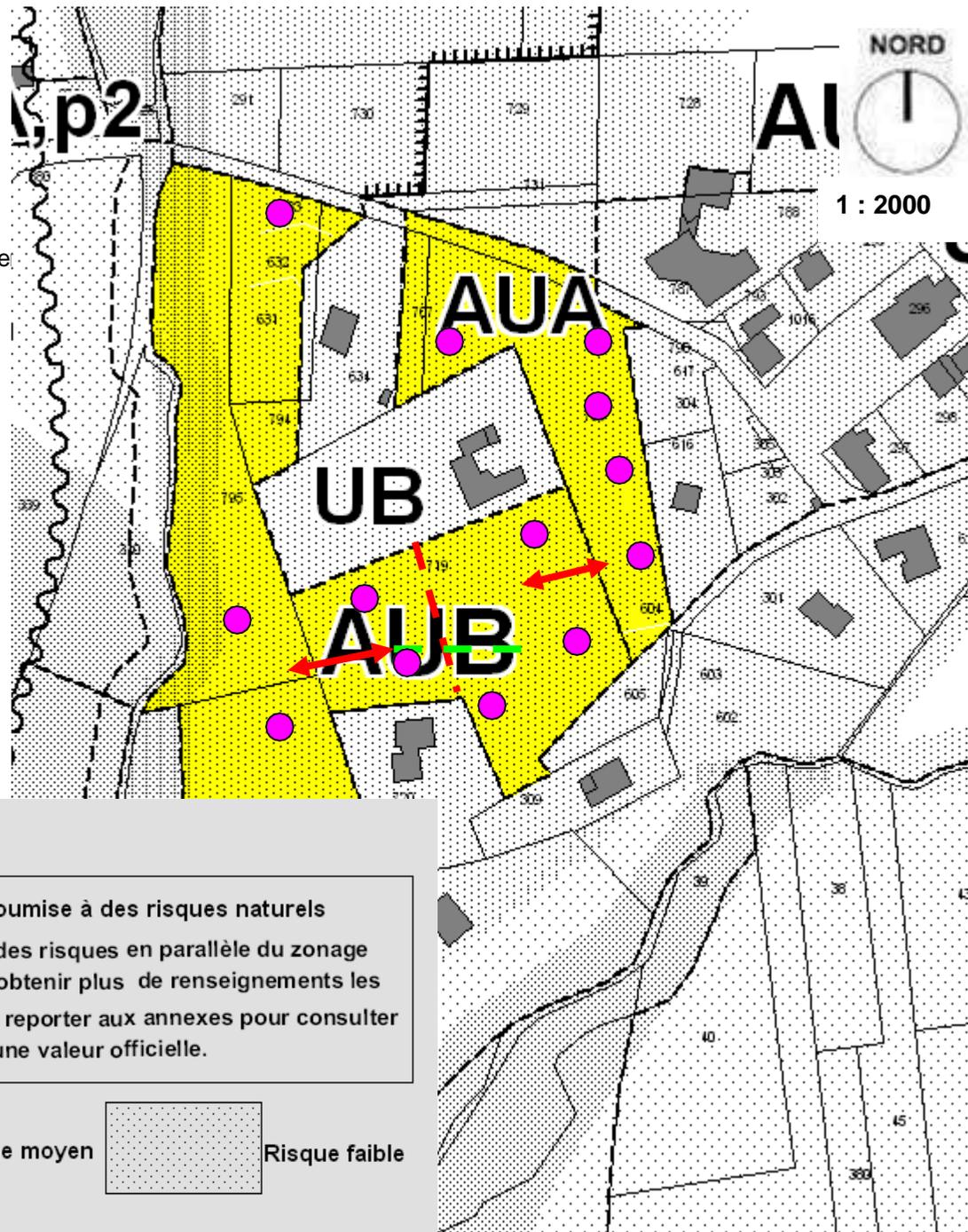
Risque moyen



Risque faible

LE VILLAGE

-  Construction éventuelle
-  Voie communale nouvelle
-  Liaison piétonne vers les équipements à créer
-  Accès à la zone de future urbanisation
-  La zone est virtuellement coupée en deux car la desserte s'opère différemment suivant l'aval ou l'amont de la parcelle



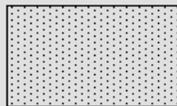
RISQUES NATURELS

La commune de POMMIER LA PLACETTE est soumise à des risques naturels

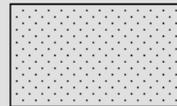
La trame des risques permet de lire l'intensité des risques en parallèle du zonage strict définissant l'affectation des zones. Pour obtenir plus de renseignements les usagers (services ou pétitionnaires) devront se reporter aux annexes pour consulter le plan du PPR qui est le seul document ayant une valeur officielle.



Risque fort



Risque moyen



Risque faible

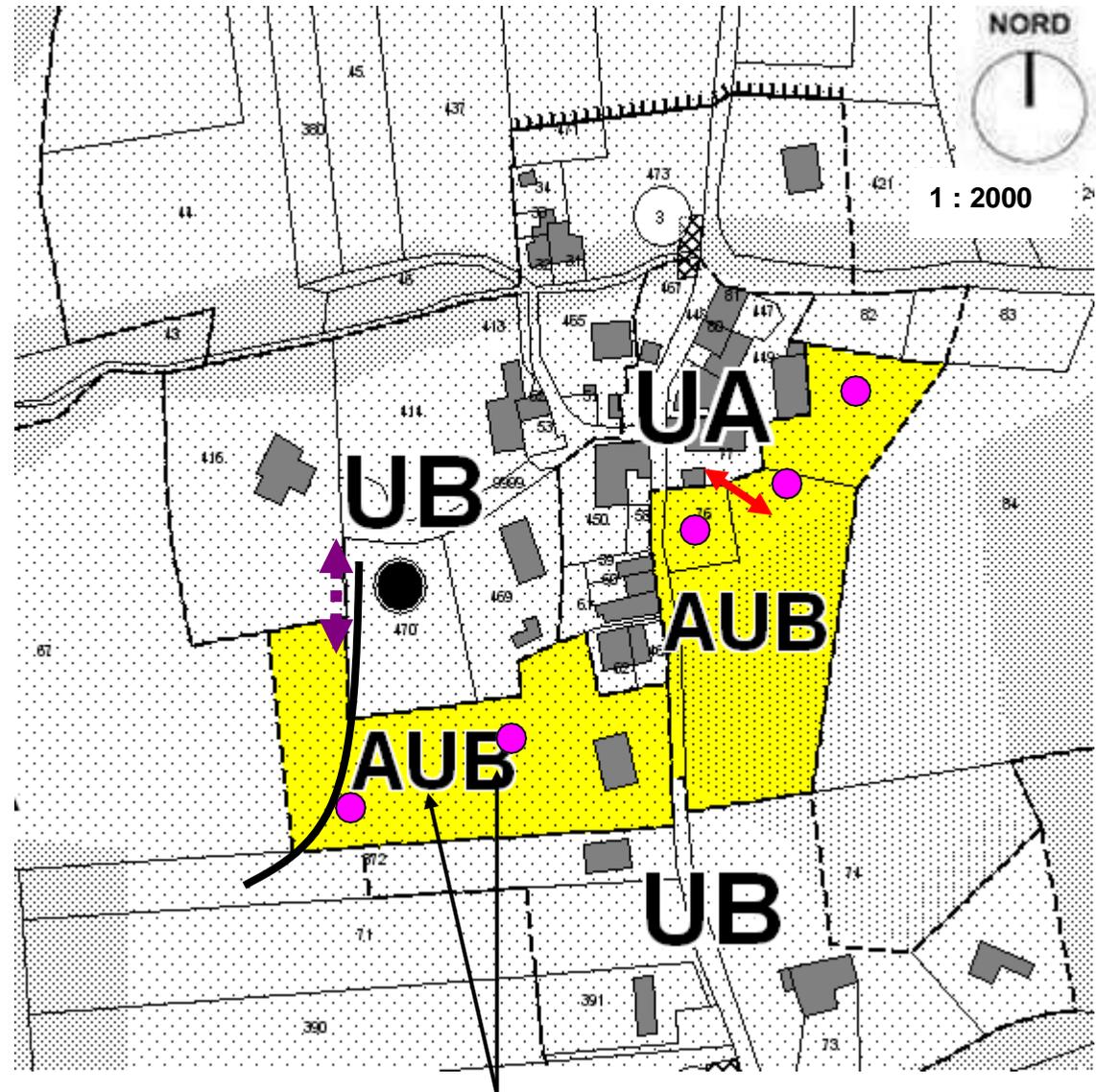
LE BUISSERT

↔ Accès à la zone de future urbanisation.
Il se fait par la voie communale située en contrebas du terrain par un renforcement de l'accès existant. Le tracé exact est à étudier mais il doit être en commun pour l'ensemble de la zone afin d'éviter la multiplication des remblais-déblais.

⌋ Cette ligne indique le retrait que doit conserver toute construction nouvelle sur la parcelle 235. Ce retrait permettra lors d'une révision de PLU de mieux anticiper un bouclage éventuel de la desserte du secteur (dont le débouché est indiqué par la flèche violette)

↔ Débouché de principe à étudier en cas de révision de PLU incluant le changement d'affectation de la zone agricole du secteur

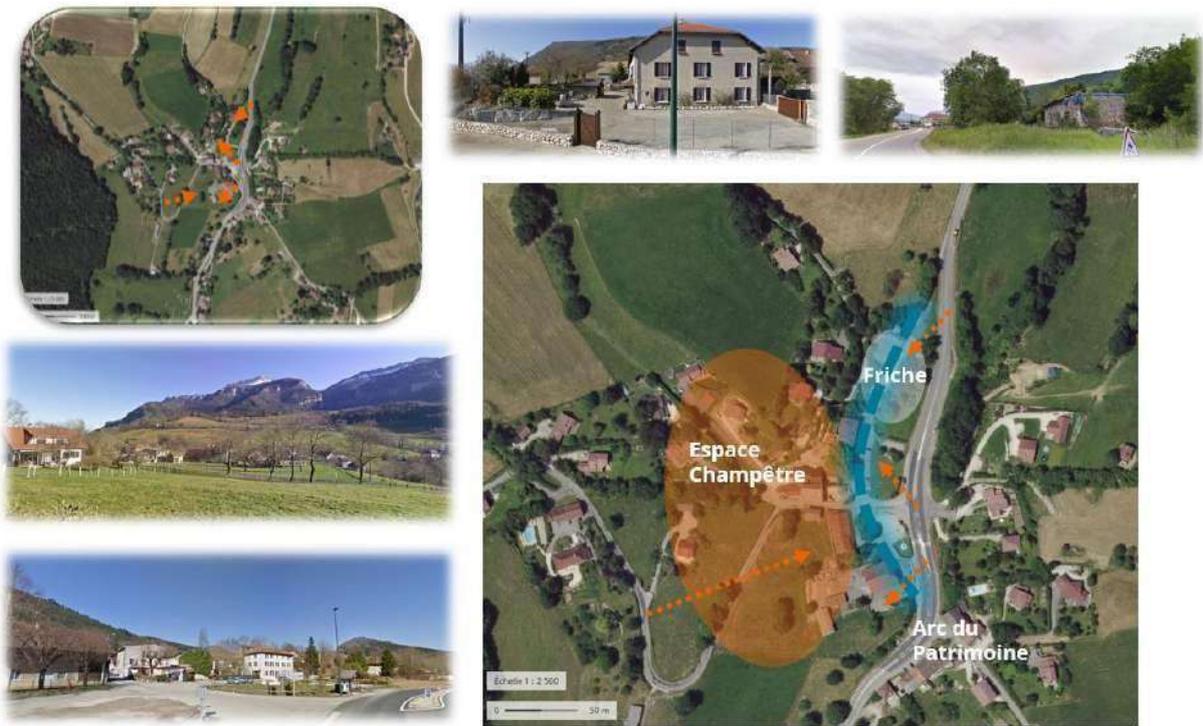
● Construction existante



L'accès pour ces nouvelles constructions se fait par le haut de la parcelle

OAP – Le Col de la Placette

L'analyse paysagère justifiant les choix d'orientations



La lecture du col de la placette se décompose en trois espaces :

- L'interface entre la route départementale et les premières constructions qui aujourd'hui n'est pas bâtie
- L'alignement d'anciennes bâtisses sur le tracé de l'ancienne route départementale formant un arc de cercle
- L'espace situé à l'arrière de l'arc, avec des champs et quelques maisons constituant un caractère champêtre.

Il existe un enjeu fort de préservation de cette structure bâtie et paysagère bien que certains éléments ponctuels méritent d'être démolis, reconstruits, rénovés, ou simplement mis en valeur par un aménagement d'ensemble cohérent et respectueux du patrimoine historique du col.

Point de départ de nombreuses randonnées, avec une vue imprenable sur la montagne de la Sure, le potentiel touristique du col de la placette est intéressant par son accessibilité et sa visibilité.

Les orientations définies

1. Valoriser le patrimoine bâti et paysager :

- Assurer la lisibilité des grandes bâtisses existantes implantées en arc de cercle depuis la voie départementale. Au-delà de leur caractère patrimonial, ces bâtiments protégés peuvent accueillir des commerces ou des ateliers d'artisans et doivent être visibles depuis la route.

- Démolir ou restaurer pour reconstruire dans le même volume au moins la ruine située au nord de l'arc de cercle (parcelle 37). Des logements et des services à la personne pourraient être implantés.
- Valoriser les espaces non bâtis situés à l'interface de la départementale et des grandes bâtisses par un traitement paysager propre à donner une bonne image de la commune aux visiteurs.
- En cas de constructions nouvelles au niveau de cette interface, elles seront situées comme l'indique le schéma de manière à ce que la visibilité des anciennes bâtisses ne soit pas compromise et à ce que la lecture de l'espace public en arc de cercle soit renforcée par une implantation à l'alignement. Un dégagement important depuis la route départementale est à préserver de toute construction, stockage ou stationnement. Cet espace peut être valorisé par des jardins ou un aménagement paysager.
- Requalifier l'ancienne voie départementale formant l'arc de cercle sous forme de zone de rencontre apaisée, avec des places de stationnement garantissant l'infiltration de l'eau.
- Conserver tous les arbres existants ou les replanter en cas de nécessité technique avérée.
- Valoriser les éléments de petit patrimoine : monument aux morts, annexe en pisée, four et lavoir de la ferme Billon
- Avec l'accord des propriétaires, permettre l'accès aux vues sur le grand paysage.

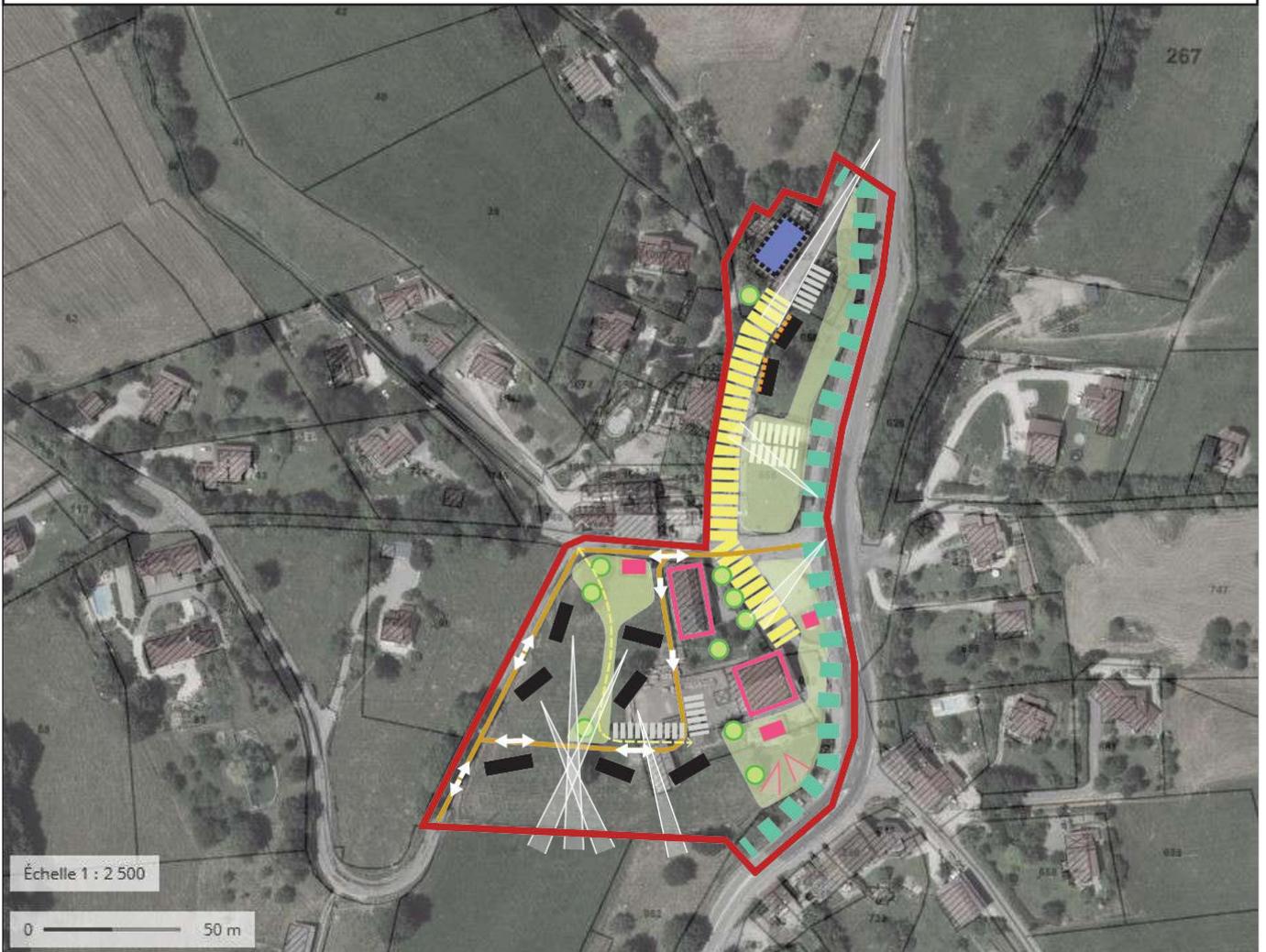
2. Assurer un aménagement d'ensemble harmonieux et cohérent :

- Concevoir l'aménagement du site à partir des orientations sur le patrimoine et le paysage.
- Assurer le passage des piétons au cœur du site.
- Aménager une voie nouvelle pour l'accès aux habitations de manière à ne pas réaliser d'impasse. Les sens de circulation indiqués sur le schéma permettent de préserver le petit patrimoine bâti en pisée (passage étroit) et de limiter les nuisances au cœur du site. Un aménagement en zone de rencontre est à privilégier. Pour la réalisation de cette nouvelle voie, la démolition de l'appentis en bois en bordure de voirie est autorisé sous réserve de l'accord du propriétaire.
- Les accès aux habitations doivent être privilégiés depuis la voie nouvelle.
- Des places de stationnement visiteur sont à regrouper et mutualiser au cœur de l'opération au niveau de la voie nouvellement créée.

3. Construire des logements en préservant un caractère de village champêtre tout en assurant l'intimité de chacun :

- Concevoir l'implantation des nouvelles constructions et notamment l'orientation des pièces de vie avec la terrasse et le jardin en assurant l'intimité de chacun pour éviter l'établissement de clôtures.
- Les plantations végétales traditionnelles de chartreuse seront privilégiées (noisetiers ...)
- Préserver le caractère champêtre et ouvert des espaces non bâtis.
- Assurer pour chaque logement nouveau une vue sur le grand paysage.

Schéma de l'OAP - Le Col de la Placette



-  Périmètre de l'OAP
-  Espace public ou privé à préserver de toute construction nouvelle et à valoriser
-  Arbres dont la conservation est particulièrement intéressante (non exhaustif)
-  Mise en scène de l'interface entre la voie départementale et l'arc de cercle
-  Espace public à requalifier en zone de rencontre
-  Stationnement groupé à aménager pour les visiteurs privés, ou pour le public
-  Patrimoine bâti remarquable à préserver et valoriser (sauf une extension en bois à démolir)
-  Bâtiment en ruine à démolir pour une reconstruction dans le même volume
-  Constructions nouvelles possibles à l'alignement de la voirie
-  Constructions nouvelles à implantation libre dans l'esprit «village champêtre»
-  Voirie existante ou à créer
-  Cheminement piéton à rendre possible
-  Sens de circulation souhaité
-  Vues à préserver et à assurer



Dossier enquête publique Pommiers La Placette

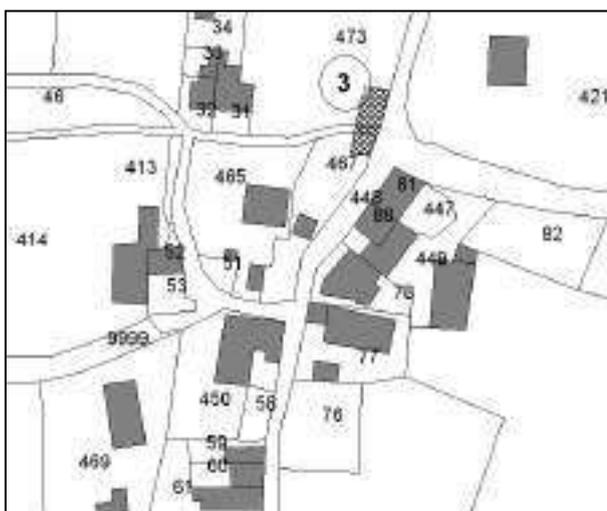
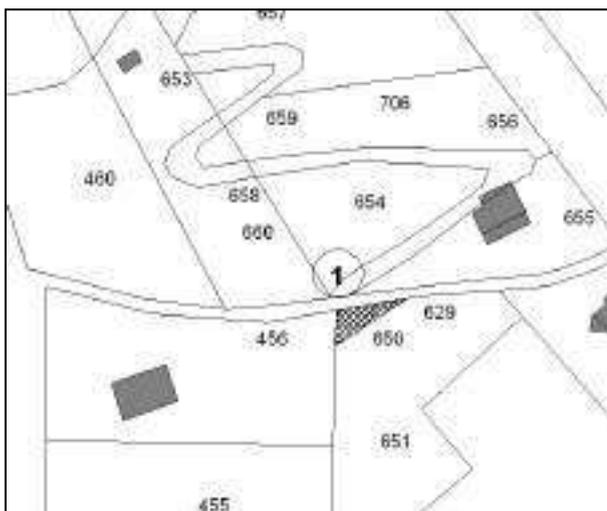
Annexe (Emplacements réservés)

ANNEXE 2
LISTE DES EMBLEMES RESERVES



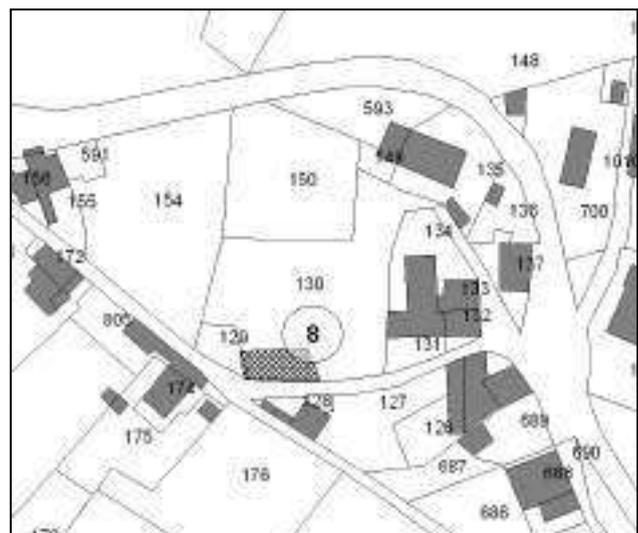
	Localisation	Numéro(s) de parcelle	Objet	Justification
1	Les Côtes	629 et 650	Stationnement	Aménagement de stationnements en départ de sentier afin de soulager le secteur peu pourvu en places de stationnement.
2	Les Barniers	361 et 1037, pour partie	Stationnement	Aménagement de stationnement dans le but de répondre à des besoins conjoncturels dans le secteur, notamment en période hivernale et rendre possible le passage des véhicules de services publics (pompiers, déneigement...).
3	Le Buisseret	467 et 473, pour partie	Stationnement	Aménagement de stationnements (visiteurs, promeneurs) afin de soulager le secteur peu pourvu en place de stationnement.
4	Ancienne Eglise	373	Aménagement de voirie	Aménagement afin de pérenniser un accès agricole-La commune renonce à acquérir ce terrain

Tous les emplacements réservés se font au profit de la commune.



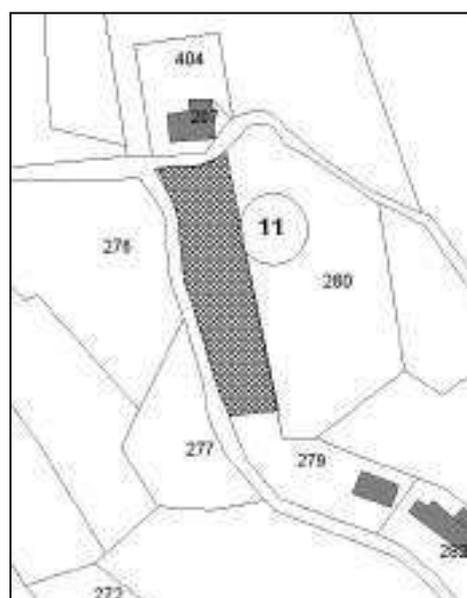
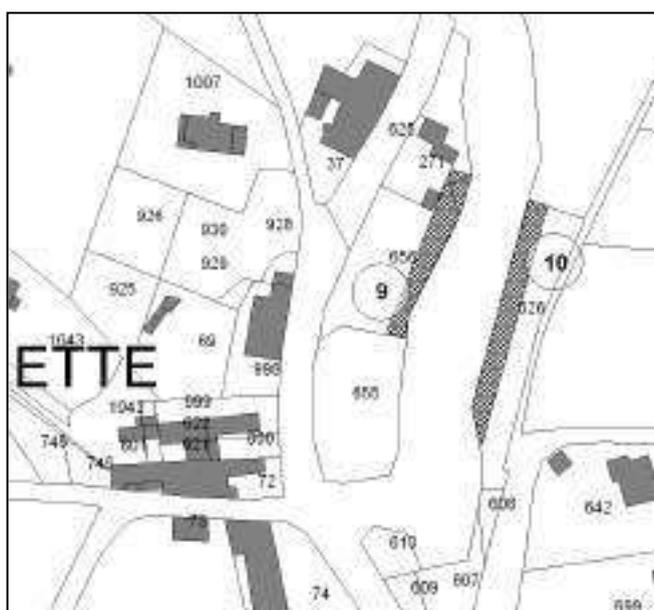
	Localisation	Numéro(s) de parcelle	Objet	Justification
5	Les Fayolles	143 pour partie	Stationnement	Création de stationnements dans un hameau ancien qui en est peu pourvu.
6	Quatre Bras	993 et 1031 en entier et 992 pour partie	Aménagement de voirie	Sécurisation du carrefour avec la RD 520. Ce terrain est en cours d'acquisition.
7	Le Vart	951 pour partie	Aménagement de voirie et stationnements	Création d'une plateforme de retournement notamment pour les services publics et création de stationnements pour les promeneurs.
8	Layat	130 pour partie	Aménagement d'une réserve incendie, et Stationnements	Création d'une réserve incendie et des aménagements qui y sont associés pour faciliter le travail des services de sécurité (plateforme), pour un hameau qui en est dépourvu et création de quelques places de stationnement afin de régler un problème récurrent pour ce hameau ancien.

Tous les emplacements réservés se font au profit de la commune.



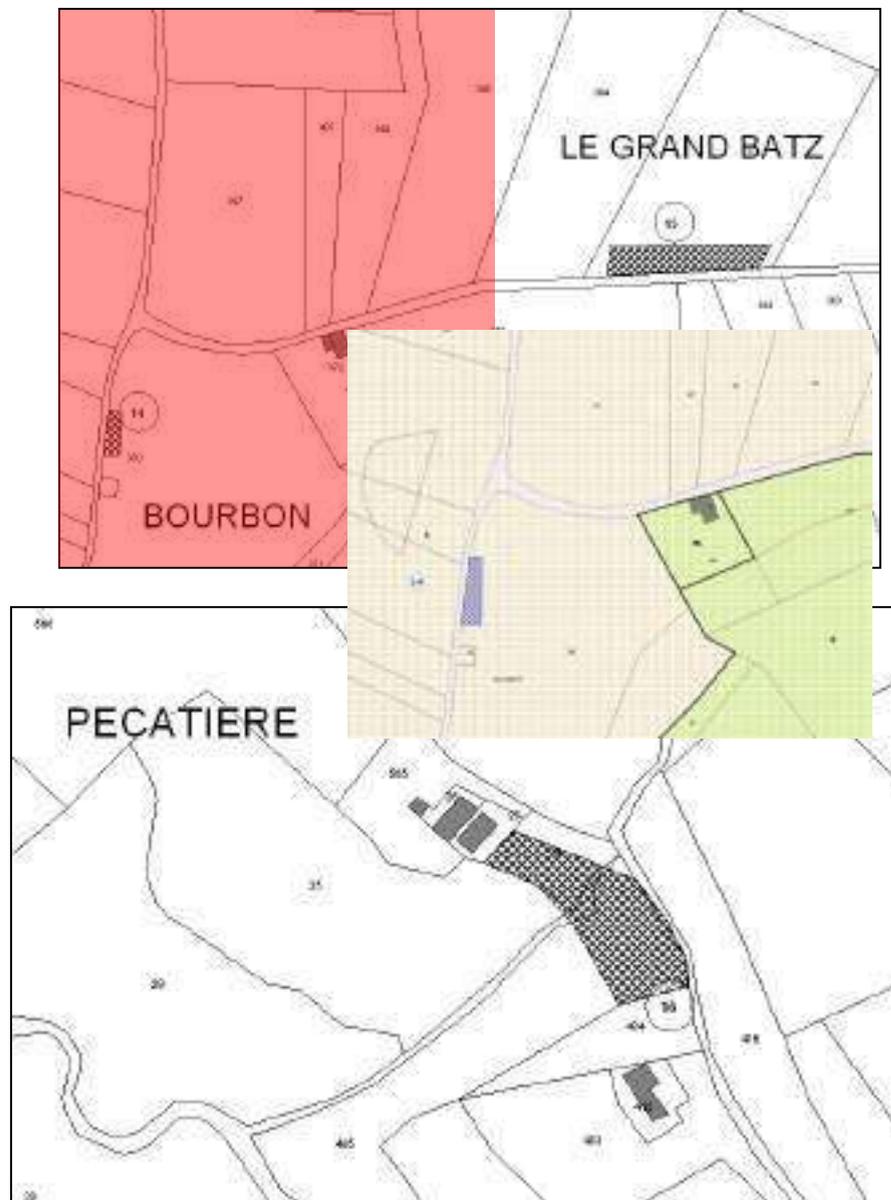
	Localisation	Numéro(s) de parcelle	Objet	Justification
9	Col de la Placette	656 pour partie	Aménagement de stationnement	Répondre au besoin spécifique du stationnement des poids lourds.
10	Col de la Placette	626 pour partie	Idem	Idem
11	Mollard janvier-Pré-Fanton	279 pour partie	Chargeoir à bois	Aménagement d'un chargeoir à bois afin d'améliorer l'exploitation de la forêt et donc de mieux valoriser la filière bois sur la commune.
12	Chantabeau	77 pour partie	Aménagement de voirie	Elargissement de la voie afin de sécuriser le secteur.
13	Chantabeau	712 pour partie	Aménagement d'une réserve incendie	Création d'une réserve incendie et des aménagements qui y sont associés pour faciliter le travail des services de sécurité (plateforme), pour un hameau qui en est dépourvu.

Tous les emplacements réservés se font au profit de la commune.



	Localisation	Numéro(s) de parcelle	Objet	Justification
14	Bourbon	370 pour partie	Stationnement	Aménagement de stationnements pour les promeneurs, dans le but de les canaliser et d'éviter les conflits d'usage avec les exploitants agricoles.
15	Le Grand Batz	393 pour partie	Chargeoir à bois	Aménagement d'un chargeoir à bois afin d'améliorer l'exploitation de la forêt et donc de mieux valoriser la filière bois sur la commune.
16	Pécatière	25, 28, 485 pour partie	Protection de captage	Installer un périmètre de protection physique pour ce captage proche d'habitations existantes.

Tous les emplacements réservés se font au profit de la commune à l'exception du n°16 qui se fait au profit de la CAPV (Communauté d'agglomération du Pays Voironnais).



Synthèse des ER (Modification N°1 du PLU) :

Numéro d'ER	Destination	Bénéficiaire	Parcelles impactées	Surface approximative
1	Stationnement	Commune	A650, A629	78 m ²
2	Stationnement	Commune	A361p, A1084p	83,5 m ²
3	Stationnement	Commune	C473p, C467p	91,5 m ²
5	Stationnement	Commune	B143p	297 m ²
7	Aménagement de voirie et stationnement	Commune	A951p	144 m ²
8	Réserve incendie et stationnement	Commune	A1094p	177 m ²
9	Stationnement	Commune	B656p	311 m ²
10	Stationnement	Commune	B626p	426 m ²
11	Chargeoir à bois	Commune	C279p	1 133 m ²
12	Aménagement de voirie	Commune	B77p	189 m ²
13	Réserve incendie	Commune	B712p	71 m ²
14	Stationnement et Point d'apport volontaire (PAV n° 7b CAPV)	Commune	B369p	222 m ²
15	Chargeoir à bois	Commune	B0393p	958 m ²
16	Protection captage	CAPV	B28p, B485p	2 131 m ²
17	Chargeoir à bois	Commune	B390p	366 m ²
18	Chargeoir à bois	Commune	B120p	221 m ²
19	Chargeoir à bois	Commune	B489p, B488	447 m ²
20	Point d'apport volontaire (PAV n° 1 CAPV)	Commune	A1084p	51 m ²
21	Point d'apport volontaire (PAV n° 6 CAPV)	Commune	B232p	50 m ²
22	Point d'apport volontaire (PAV n° 7 CAPV)	Commune	B567p	50 m ²

La modification N°1 a permis :

- Ajout de 3 ER pour chargeoirs à bois (n°17, 18, 19) pour améliorer la gestion forestière (voir zoom ci-dessous)
- Ajout de 3 ER pour points d'apport volontaire (n°20, 21, 22) pour améliorer la collecte des déchets (voir zoom ci-dessous)
- Modification de l'ER n°14 : augmentation de la surface pour ajout d'un PAV pour améliorer la collecte des déchets (voir zoom plus haut)
- Suppression de 2 ER (n°4 et n°6) en adéquation avec les renoncements ou acquisitions en cours. (voir carrés rouges sur zoom plus haut)

