

Règlement

Déclaration de projet FERMENBOIS - OCTOBRE 2026

Approbation

Sommaire

Partie 1 : Rappels et définitions 3
N°1 - Champ d'application territoriale 3
N°2 - Division du territoire en zones 3
N°3 - Autres éléments portés sur le document graphique 4
N°4 - Droit de préemption urbain 4
N°5 - Classement des infrastructures bruyantes 4
N°6 – Définitions 5
N°7 - Destinations et sous-destinations 18
Partie 2 : Règlement 22
TITRE 1 – Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones y compris dans les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation 22
Éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme 22
Reconstruction de bâtiment sinistrés au titre de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme 24
Carrières 24
Risques naturels 25
Autres risques 47
Captages 48
Secteur d'information sur les sols 48
Pisé (Recommandations sans valeur réglementaire intégrées à titre d'information dans le présent document) 49
Qualité urbaine, architecturale et paysagère 51
Equipement et réseaux 63
Palettes de couleurs 66
TITRE 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines 67
U1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 68
U2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 72
U3 - Equipement et réseaux 82
TITRE 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser 83
Chapitre 1- Dispositions applicables à la zone 1AU 83
TITRE 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles 84
A1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 84
A2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 86
A3 - Equipement et réseaux 90
TITRE 5 – Dispositions applicables aux zones naturelles 91
N1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 91
N2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 94
N3 - Equipement et réseaux 96

Partie 1 : Rappels et définitions

N°1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire du PLUI des Vals du Dauphiné ouest.

N°2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est divisé en zones délimitées repérées au plan graphique de la façon suivante :

Article R151-18

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.

Article R151-20

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Article R151-22

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.

Article R151-23

Peuvent être autorisées, en zone A :

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

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

Article R151-24

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 :

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

Article R151-25

Peuvent être autorisées en zone N :

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

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

N°3 - Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les sites et éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale,
- Des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, identifiées au titre de l'article R151-37 4° du code de l'urbanisme.

N°4 - Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU du territoire du PLUI.

N°5 - Classement des infrastructures bruyantes

Le territoire du PLUi est concerné par des infrastructures faisant l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral. Ces arrêtés sont annexés au PLUi.

N°6 – Définitions

Abri léger

Construction légère, c'est-à-dire dont les panneaux des murs sont constitués de matériaux faiblement résistants (planches ou plaques de bois, tôles, plaques de ciment, vitrages, etc.), sans usage d'habitation.

Accès

L'accès est le point de jonction, le lieu de raccordement entre la propriété riveraine d'une voie ouverte à tous et ladite voie. Il se poursuit sur la parcelle dans une dimension adaptée, permettant de desservir les constructions.

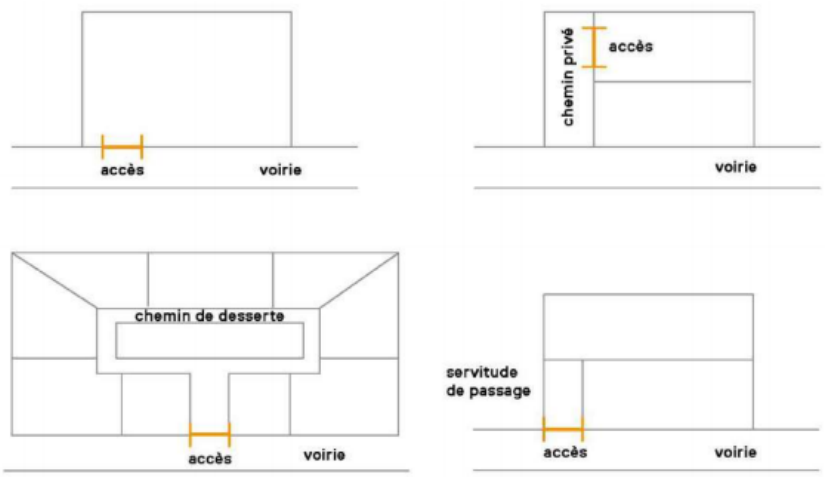
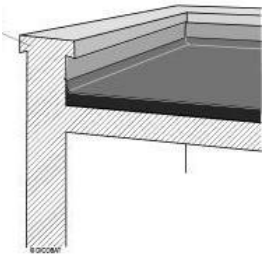


Illustration de l'accès : Source : PLUi Eurométropole Strasbourg

Acrotère

Prolongement d'un mur de façade au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Acrotère



Affouillement du sol

Abaissement du niveau du sol

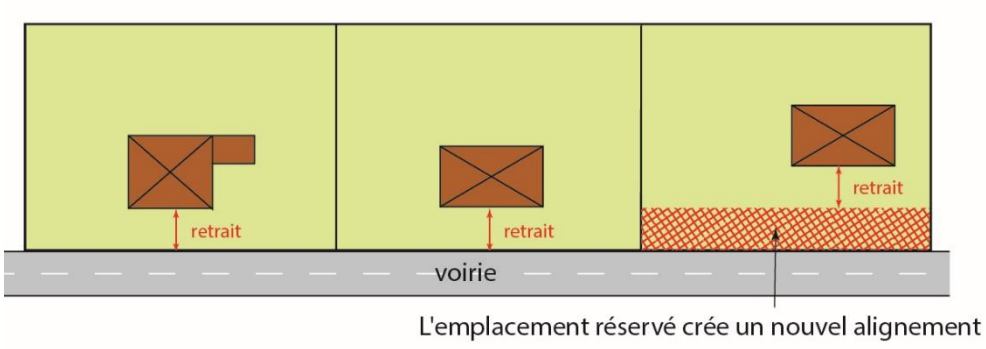
Alignement

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un arrêté d'alignement individuel.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).

Le terme « alignement » employé dans le présent règlement désigne :

- La limite entre le domaine public et le domaine privé actuel ou futur.
- La limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévue pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement



Aménagement

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

Annexe et local accessoire

Local accessoire

Le local accessoire est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Il endosse la destination ou la sous-destination de la construction principale. Le local accessoire est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale

Les locaux accessoires dépendent, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante …

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.

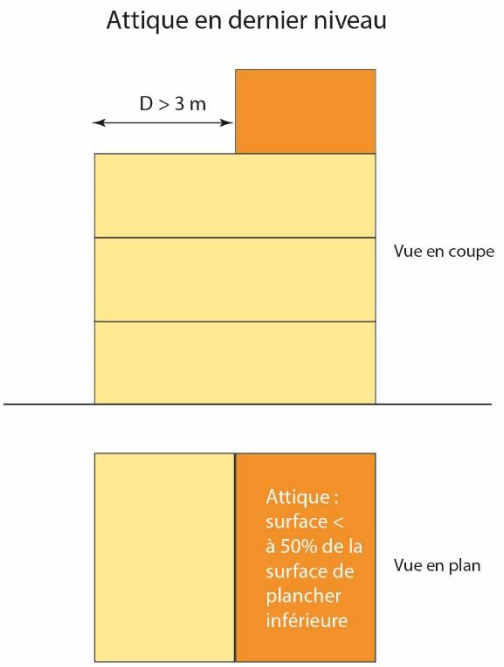
L'annexe est donc une catégorie de local accessoire. Elle peut créer ou ne pas créer de surface de plancher au sens du code de l'urbanisme.

Attique

Un **étage-attique** est un étage situé au sommet d'une construction de dimension inférieure aux étages inférieurs de l'édifice. Cet étage est en retrait des façades de l'immeuble sur au moins un côté de la construction.

Dans le PLUi il est autorisé dans les conditions suivantes :

- Le niveau supérieur en attique ne dépasse pas 50% de la surface de plancher du niveau inférieur,
- Un retrait minimal de 3m de la façade est exigé,



Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Camping – caravaning

Notion couvrant les types d'aménagements suivants :

- Les terrains de camping ou de camping-caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'installation d'une caravane en dehors d'un terrain de camping ;
- L'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
- Les aires d'accueil de gens du voyage ;
- Les résidences démontables occupées à titre de résidence principale définies par l'article R.111-51 du code de l'urbanisme ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Casquette solaire ou bioclimatique

Dispositif permettant de laisser passer les rayons solaires en hiver, et de faire de l'ombre en été.

Chaussée

La chaussée est la partie d'une route destinée à la circulation des véhicules.

Chemin rural

Le chemin rural possède trois critères cumulatifs : il appartient aux communes, est affecté à l'usage du public, et n'est pas classé comme voie communale. Il est Intégré au domaine privé de la commune. Ce sont bien les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques qui s'appliquent pour une construction par rapport à un chemin rural.

Chemin d'exploitation

Les chemins et sentiers d'exploitation sont ceux qui servent exclusivement à la communication entre divers fonds, ou à leur exploitation. Ils sont, en l'absence de titre, présumés appartenir à tous les propriétaires riverains. L'usage en est commun à tous les intéressés. L'usage de ces chemins peut en revanche être interdit au public. Il s'agit donc bien d'une emprise privée. Ce sont donc les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives qui s'appliquent pour une construction par rapport à un chemin d'exploitation.

Claire voie

Clôture ou portail à jour formée de pièces non jointes.

Clôture

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade…)

Coefficient de biotope

Le coefficient de biotope est mis en œuvre par :

- Des espaces de pleine terre végétalisée comptant à 100% de leur surface,
- Des toitures végétalisées : comptabilisée à 50% de leur surface. Les toitures végétalisées prises en compte pour ce coefficient doivent présenter un substrat de culture d'au moins 15 cm d'épaisseur.
- La partie végétalisée au sol des espaces de stationnement : comptabilisée à 50% de leur surface)
- Les surfaces perméables (gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés…) : comptabilisées à 20% de leur surface

Combles

Les combles sont constitués de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Déblai

Action d'enlever des matériaux pour abaisser le sol ou supprimer un relief de celui-ci. Elle a pour conséquence un affouillement du sol.

Débords de toiture

Il s'agit de l'extrémité en saillie d'un toit.

Déflecteur (Ouvrage)

Un déflecteur permet de modifier la trajectoire d'un écoulement d'eau, d'une chute de blocs.

Emplacement Réservé (Article L.151-41 du code de l'urbanisme)

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Emprise au sol (Art. R.420-1. Code de l'urbanisme)

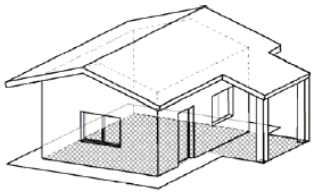
L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

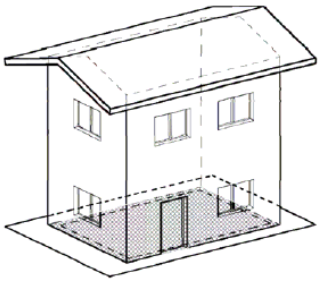
Se référer à la circulaire du 3 février 2012, relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme.

Il est par ailleurs admis au regard du présent document d'urbanisme que toute création de dalle ou de terrasse dont la hauteur serait inférieure à 60 cm ne serait pas constitutive d'emprise au sol. (Hauteur mesurée à partir du terrain naturel)

Croquis 18



Croquis 19



: emprise au sol

Espaces boisés classés

Article L113-1du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L113-2 du code de l'urbanisme

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Exhaussement du sol

Augmentation du niveau du sol, surélévation du sol.

Exploitation agricole et SMA (surface minimale d'assujettissement)

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective. Une exploitation agricole est définie selon deux critères cumulatifs :

- Une activité de production agricole (cf. ci-après).
- Un caractère professionnel. (Cf. ci-après).

Activité de production agricole :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle. Elles correspondent à des activités nécessairement et matériellement situées sur l'exploitation et exercées par les agriculteurs eux-mêmes à savoir :

- Les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation : transformation, conditionnement, commercialisation des produits animaux et végétaux de l'exploitation (production fromagère, viande, conserve, jus, vin etc.)
  NB : la vente sur site des produits est une activité tenue pour agricole. En revanche, une installation dont l'objet principal est de vendre des articles agricoles, produits dans un autre lieu est une activité commerciale.
- Les activités de support de l'exploitation agricole telles que : dressage, débourrage des chevaux, enseignement du dressage, chenil classé (plus de 10 chiens sevrés), agrotourisme et activité culturelle ou pédagogique autour de l'activité agricole (ferme auberge, chambre d'hôtes, camping à la ferme, visite d'exploitation), production le cas échéant, commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.

NB les activités suivantes ne sont pas considérées comme agricoles :

- *Paysagiste*
- *Entretien des parcs et jardins et élagage*
- *Prestations en travaux ou services agricoles*
- *Travaux de terrassement*
- *Vente de bois ou bûcheronnage*
- *Pension exclusive de chevaux*
- *Gardiennage d'animaux de compagnie ou spectacle*

Le caractère professionnel de l'exploitation est conditionné à l'exercice d'une activité agricole sur une exploitation :

- Au moins égale à la SMA
- Ou représentant au moins 1200 heures annuelles de temps de travail.

Extension

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

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Habitation légère de loisirs (HLL)

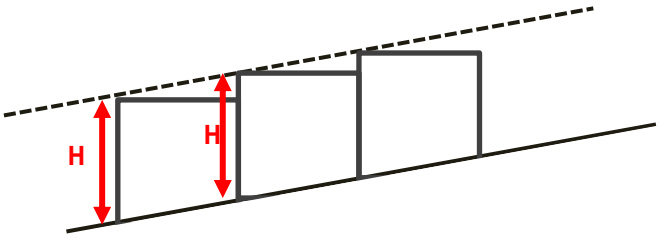
Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Hauteur

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur de toutes les constructions (hors petite volumétrie) est mesurée au niveau du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère de la construction.

Les éléments techniques (des gaines, souches de cheminées et éléments techniques, éléments de modénature), ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.



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

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- **Enregistrement** : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La nomenclature des installations classées est divisée en deux catégories de rubriques :

- L'emploi ou stockage de certaines substances (ex. toxiques, dangereux pour l'environnement…).
- Le type d'activité (ex. : agroalimentaire, bois, déchets …) ;

La législation des installations classées confère à l'Etat des pouvoirs :

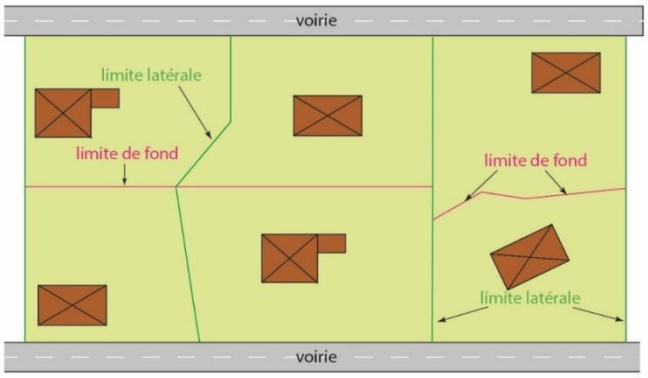
- D'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ;
- De réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ;
- De contrôle ;
- De sanction.

Sous l'autorité du Préfet, ces opérations sont confiées à l'Inspection des Installations Classées qui sont des agents assermentés de l'Etat.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

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



Nu du mur

Il s'agit de la surface externe plate d'un mur, hors saillies diverses.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Pan

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pignon

Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Projet architectural

Projet d'une construction élaboré par un architecte.

Projet de renouvellement urbain

Projet d'aménagement, de constructions, de destructions et de restructurations ayant pour objet la reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties et foncières.

Réglementation Thermique (RT) ou Réglementation Énergétique (RE)

La réglementation thermique ou énergétique encadre l'efficacité énergétique des bâtiments neufs. Elle a pour but de fixer une limite maximale à la consommation énergétique des bâtiments neufs pour le chauffage, la ventilation, la climatisation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage

Rejet dans un émissaire superficiel, dans un exutoire superficiel

Rejet dans un cours d'eau ou un plan d'eau.

Remblai, remblaiement

Action de rapporter des matériaux pour élever un terrain ou combler un creux. Elle a pour conséquence un exhaussement du sol. Également utilisé par le règlement au sens de zone surélevée par rapport au sol environnant.

Résidence démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. Ces différents critères sont cumulables.

Résidences mobiles de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Ruine

Est considérée comme ruine toute construction dont la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ne remplissent plus leurs fonctions.

Serre et tunnel agricole

Il s'agit d'une structure close ou semi-ouverte translucide, en verre ou en plastique, soutenue par une structure métallique ou en bois, destinée à la production agricole et rattachée à une exploitation agricole telle que définie au présent règlement.

Serre et tunnel de jardin

Il s'agit d'une structure close ou semi-ouverte translucide, en verre ou en plastique, soutenue par une structure métallique ou en bois, destinée à une production personnelle, non rattachée à une exploitation agricole. Une serre ou un tunnel de jardin est donc considéré comme une annexe telle que définie au présent règlement.

Servitude (au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme)

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Stationnement des véhicules

Espace permettant à un véhicule automobile de se garer. Les places de stationnement font au minimum 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

Surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues…). Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en « Evergreen »).

Surface de plancher (Art. R112-2 du code de l'urbanisme)

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

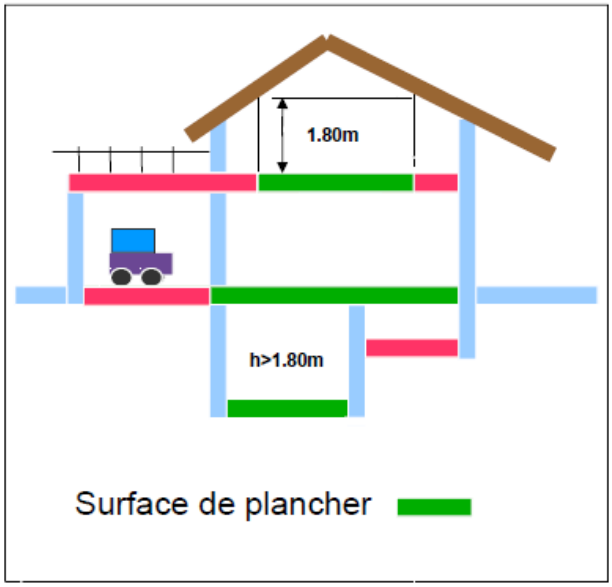
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »



La surface taxable procède d'un autre calcul :

La surface qui sert de base de calcul à la taxe d'aménagement correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Il faut en déduire :

- L'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur ;
- Les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable :

- Tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond) ;
- Ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).

Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) n'est pas compris dans la surface taxable. En revanche, une véranda couverte et close est taxable.

Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.).

Tènement

Ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel

Niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Toiture - Terrasse

Toiture dont la pente est inférieure à 5 % (au-dessus, c'est une *toiture inclinée*). Les toitures-terrasses sont :

- soit ***inaccessibles*** (sauf pour entretien et réparations exceptionnelles),
- soit ***accessibles*** (aux piétons),
- soit ***toitures-végétalisée***, recouvertes de terre végétale et de plantations.

Toiture végétalisée

Une toiture végétalisée consiste en l'installation d'un espace vert sur un toit, une terrasse ou une dalle. Ce principe consiste à recouvrir une surface d'un bâtiment d'un substrat végétalisé. A noter qu'en application de l'article L.111-16, un projet de construction intégrant une toiture végétalisée ne peut être refusé pour ce motif.

Ton neutre

Les tons neutres sont des teintes qui sont démunies de couleurs (gris, blanc, beige, marron etc.).

Voie et Accès

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Voie privée ouverte à la circulation publique

Une voie privée est ouverte au public si les particuliers, qui établissent leur propriété sur cette voie, l'autorise. Si la voie privée ne comporte pas de dispositif de fermeture ou d'indication d'une voie privée, alors les propriétaires de la voie consentent à la libre circulation

Volume principal et secondaire d'une construction

On entend par volume principal d'une construction, la partie de la construction constituant le volume le plus important.

On entend par volume secondaire toute partie de la construction possédant un volume inférieur à celui du volume principal. Un volume secondaire est nécessairement un volume contigu au volume principal. Les extensions des constructions sont par exemple considérées comme des volumes secondaires.

N°7 - Destinations et sous-destinations

La destination des bâtiments en urbanisme correspond à ce pourquoi une construction est édifiée.

En application du code de l'Urbanisme :

Les destinations des constructions sont :

1° Habitation

2° Commerce et activités de service

3° Équipement d'intérêt collectif et services publics

4° Exploitation agricole et forestière

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les sous-destinations sont :

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.
  Cette sous-destination recouvre également :
  - Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
  - Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme : réforme des destinations 9
  - Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des des demandeurs d'asile (CADA).

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Elle recouvre ainsi tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les

boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure… L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015

- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. (Ex : enseigne METRO etc.)
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin…) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms ». Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. On y trouve également les salles de sport privées, les spas etc.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Elle s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :
    - Les résidences de tourisme,
    - Les villages résidentiels de tourisme ;
    - Les villages et maisons familiales de vacances...

    Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements. Elle recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture…) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat,

gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF…) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF…). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. On retrouve dans cette sous-destinations de constructions telles que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration… Elle recouvre les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. A noter, cette sous-destinations intègre les maisons de santé privées ou publics (art. L.6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

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

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

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

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Partie 2 : Règlement

TITRE 1 – Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones y compris dans les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme

Il est rappelé (article R.421-23 h du code de l'urbanisme) :

Sont soumis à déclaration préalable : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Sur le document graphique apparaissent des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

- **Eléments identifiés au titre de l'article L151-19**

En référence à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut *« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».*

Sur le territoire du PLUi des secteurs ont été identifiés à ce titre. Ils concernent :

- **Du patrimoine bâti**
- **Des ensembles patrimoniaux remarquables**
- **Des éléments végétaux : alignements arborés, haies, arbres remarquables…**

Les prescriptions suivantes s'appliquent :

- **Patrimoine bâti**

Les éléments bâtis identifiés, ne doivent pas être détruits sauf en cas d'impossibilité avérée de les conserver, liée à l'état trop dégradé du bâti. Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine.

- **Les ensembles patrimoniaux remarquables**

Les éléments bâtis identifiés ne doivent pas être détruits, sauf en cas d'impossibilité avérée de les conserver, liée à l'état trop dégradé du bâti. Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine pour le bâti, les murs de clôture. La compatibilité du projet avec ces préconisations sera appréciée dans son ensemble.

Les éléments végétaux doivent être maintenus sauf en cas de problèmes phytosanitaires avérés. Dans ce cas, ils devront être remplacés par des essences équivalentes. Les implantations d'annexes aux habitations, et piscines sont autorisés sous réserve du respect des dispositions précédentes.

- **Les parcs et jardins et continuités végétales**

Ces éléments végétaux doivent être maintenus ou reconstitués avec des essences équivalentes en cas de travaux. En cas de reconstitution, les végétaux plantés devront être de gros calibre à la plantation au moins équivalent la taille existante avant destruction. Dans ces ensembles, les projets de construction peuvent être admis sous réserve de ne pas abattre d'arbres et du respect des dispositions générales et des règles spécifiques à chaque zone du présent règlement

- **Les espaces boisés**

Ces éléments végétaux doivent être maintenus ou reconstitués.

- **Eléments identifiés au titre de l'article L151-23**

En référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Sur le territoire du PLUi, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs des communes afin d'établir une protection des continuums végétaux (ripisylves…), des zones humides et des corridors écologiques

Cette identification implique les dispositions suivantes :

Les zones humides :

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation (sentiers parcours de découverte…) ou à la mise en place de dispositifs de lutte contre les inondations sont admis sous réserve de reconstituer les milieux détruits le cas échéant.

Pour les voiries, installations, accès, réseaux concernés par la trame zone humide, les aménagements élargissements de voirie nécessaires à la gestion de la voie sont autorisés, les aménagements et l'installation de réseaux, accès sont autorisés.

Les corridors écologiques :

Dans les espaces identifiés comme corridors au titre de l'article L151-23 :

- Sont interdites toutes constructions nouvelles.
- Les espaces de pleine terre végétalisée existant devront être maintenus.

Pour les voiries, installations, accès, réseaux concernés par la trame zone corridors, les aménagements élargissements de voirie nécessaires à la gestion de la voie sont autorisés, les aménagements et l'installation de réseaux, accès sont autorisés.

Les travaux nécessaires à la restauration de la continuité écologique ou à la mise en place de dispositifs de lutte contre les inondations (sous réserve de ne pas nuire à la continuité écologiques) sont admis.

- **Bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11**

En référence à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, *« le PLU peut identifier les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».* Il est rappelé que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Au titre du présent règlement, les bâtiments identifiés au règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination uniquement vers la destination « habitation » et ses deux sous-destinations

« logement et « hébergement » dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, tout projet de changement de destination devra faire l'objet d'un avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Reconstruction de bâtiment sinistrés au titre de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du PLUi dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe.

A condition que :

- Le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
- Sa destination soit conservée,
- La reconstruction préserve les caractéristiques architecturales de la construction initiale.

Les termes de reconstruction à l'identique doivent être entendus comme une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit ou démoli. (Volume, aspect, ouvertures etc.)

Carrières

Le règlement graphique fait apparaitre par une trame superposée au zonage les secteurs dédiés aux activités de carrières. Dans ces secteurs sont autorisés les carrières, ainsi que les installations classées ou non, directement liées à l'exploitation de carrières, les ouvrages techniques directement liés à l'exploitation de carrières.

Risques naturels

Argiles :

Les « Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » emporte la recommandation des mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? ». Un Atlas retrait-gonflement des argiles a été établi par le BRGM (bureau de recherches géologiques et minières) pour le compte de l'Etat en juillet 2009.

Autres aléas

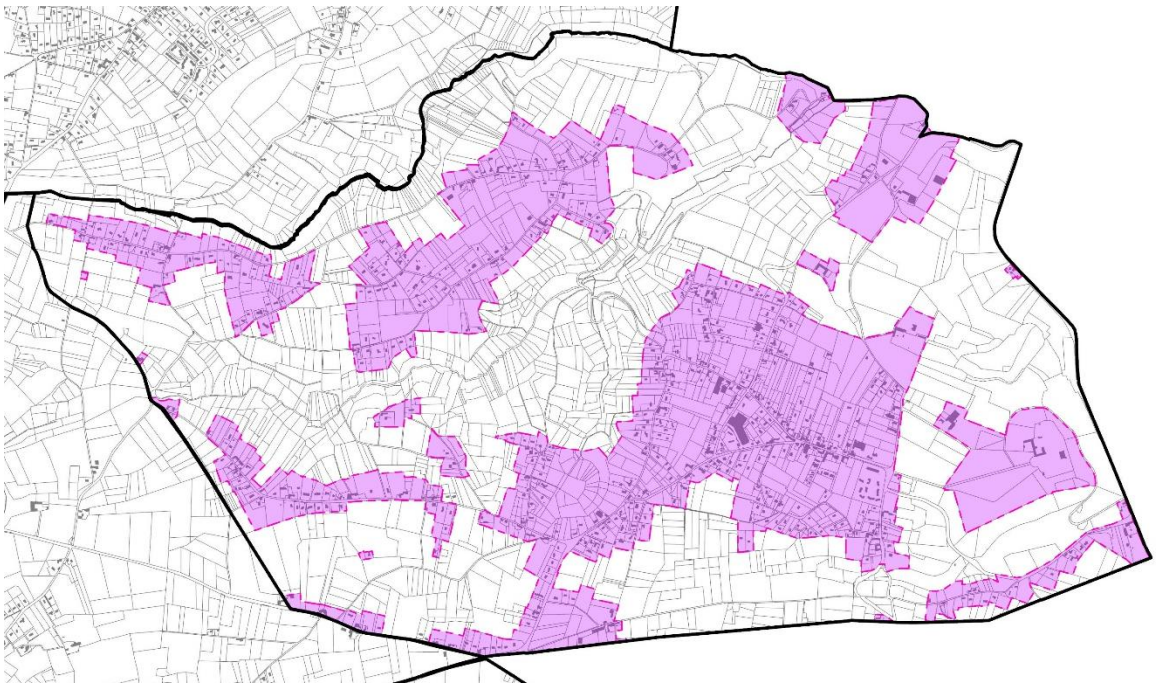
Le territoire est concerné par des aléas d'inondations de plaine, inondations en pied de versant, glissements de terrains, ruissellement sur versants., zones marécageuses, crues torrentielles, ravinement et ruissellement, crues de rivières, chutes de pierres, effondrements. Ces aléas ont été identifiés par plusieurs études menées aux échelles communales. Les services de la DTT dans l'Isère, exigent de la commune ou de l'EPCI en charge du PLUi, une traduction de ces aléas au titre de l'article L101-2 du code de l'urbanisme selon la méthodologie suivante qui a été appliquée dans le présent règlement.

Cette méthodologie appliquée en Isère, est différente selon la date de réalisation des études. Aussi deux traductions réglementaires sont mises en place. Le tableau suivant établit un récapitulatif de ces éléments.

Commune	Présence d'un PPR	Etude d'aléa menée selon la méthode d'avant décembre 2016 Date de l'étude
Dolomieu		2018
Cessieu	PPRI	2011
Biol		2004
Le Passage		2012
Montagnieu		2014
Montrevel		2018
St Didier de la Tour		2016
Torchefelon		2018
Faverges de la Tour		2012
Ste Blandine		2016
La Chapelle de la Tour		2012
Doissin		2008 MAJ 2011
La Tour du Pin	PPRN	-
Rochetoirin	PPRI	2012
St Clair	PPRi	2011
St Jean de Soudain		2019
Belmont		2019
St Victor de Cessieu	PPRN	-

Les PPR sont des servitudes d'utilité publique. Ces documents sont annexés au PLUi. Il convient de s'y référer pour les tènements concernés.

Sur la commune de Faverges de la Tour la carte des aléas est partielle. Elle a été réalisée sur les seules zones indiquées en violet ci-dessous. Les zones en blanc n'ont pas été étudiées et peuvent présenter des risques.



Le règlement applicable dans les communes où l'étude a été menée avant 2016 est le suivant :

Définitions applicables au titre de la présente partie du règlement

- **Définition des façades exposées**

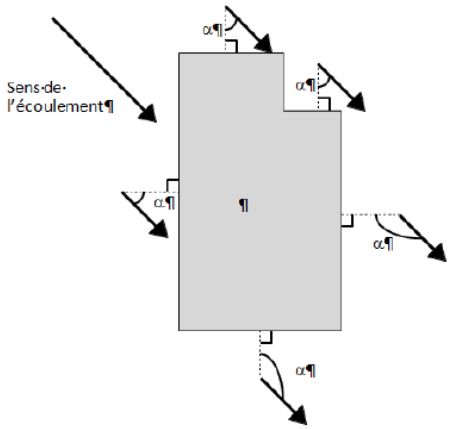
Le présent document utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

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

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- Directement exposées, les façades pour lesquelles 0°<a< 90°
- Indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles 90<a< 180°

Le mode de mesure de l'angle a est schématisé ci-après :

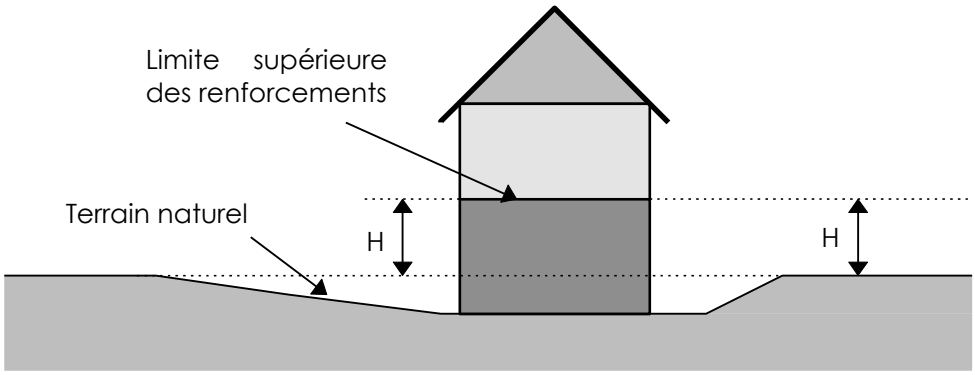


Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

- **Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel**

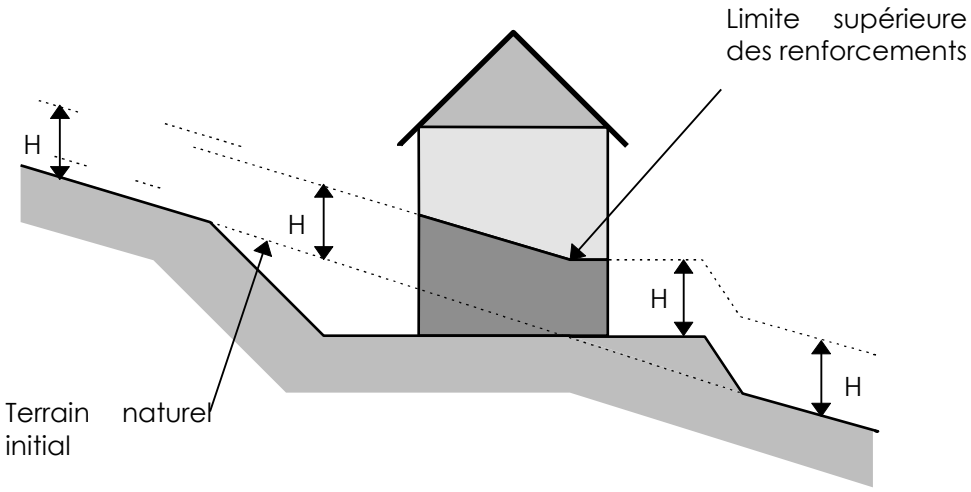
Le présent document utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel ». Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de boue) ou pour les chutes de blocs.

- Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



- En cas de terrassements en déblais, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.

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



Définition du RESI

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

$$RESI = \frac{\text{partie en zone inondable du projet (construction et remblai)}}{\text{partie en zone inondable des parcelles utilisées}}$$

Au titre de la partie risque du présent règlement, l'expression « équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général » **désigne des biens relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » définie par le code de l'urbanisme.

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

- Les deux exemples ci-dessous illustrent la manière de calculer le RESI dans différentes configurations :

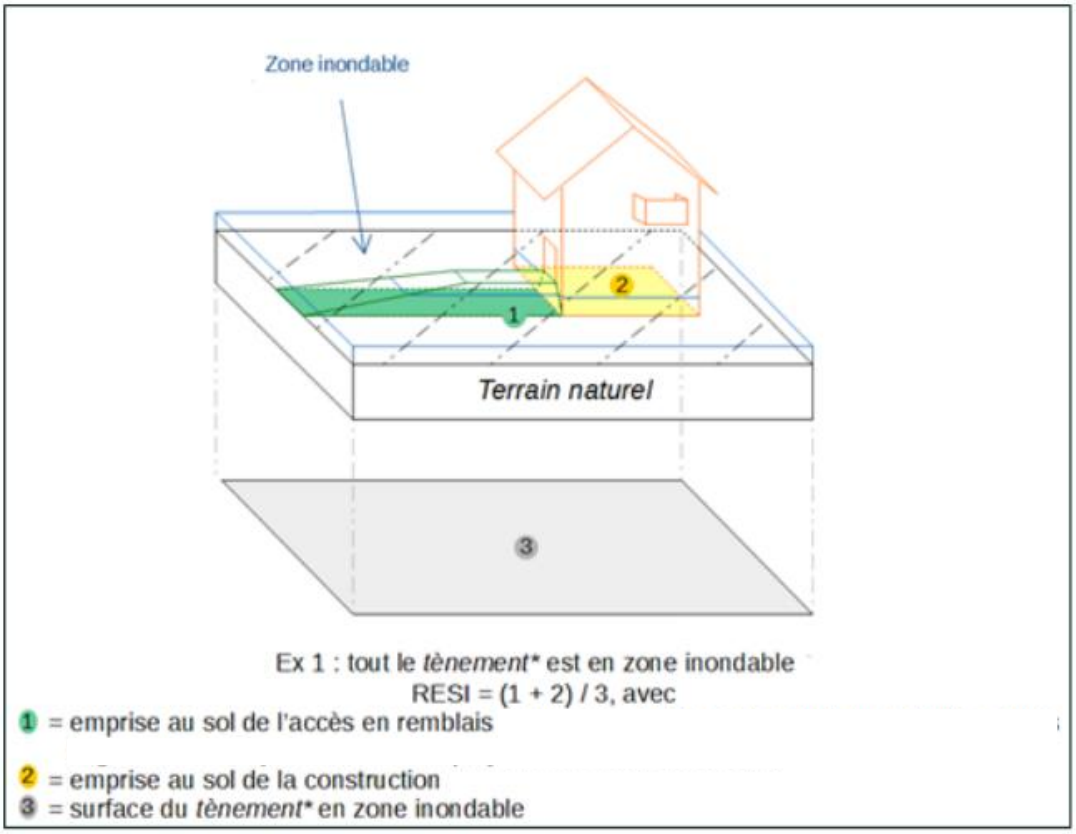


Figure 8 : Calcul du RESI - source : Grenoble-Alpes Métropole (adaptation du schéma de la DDT de l'Isère)

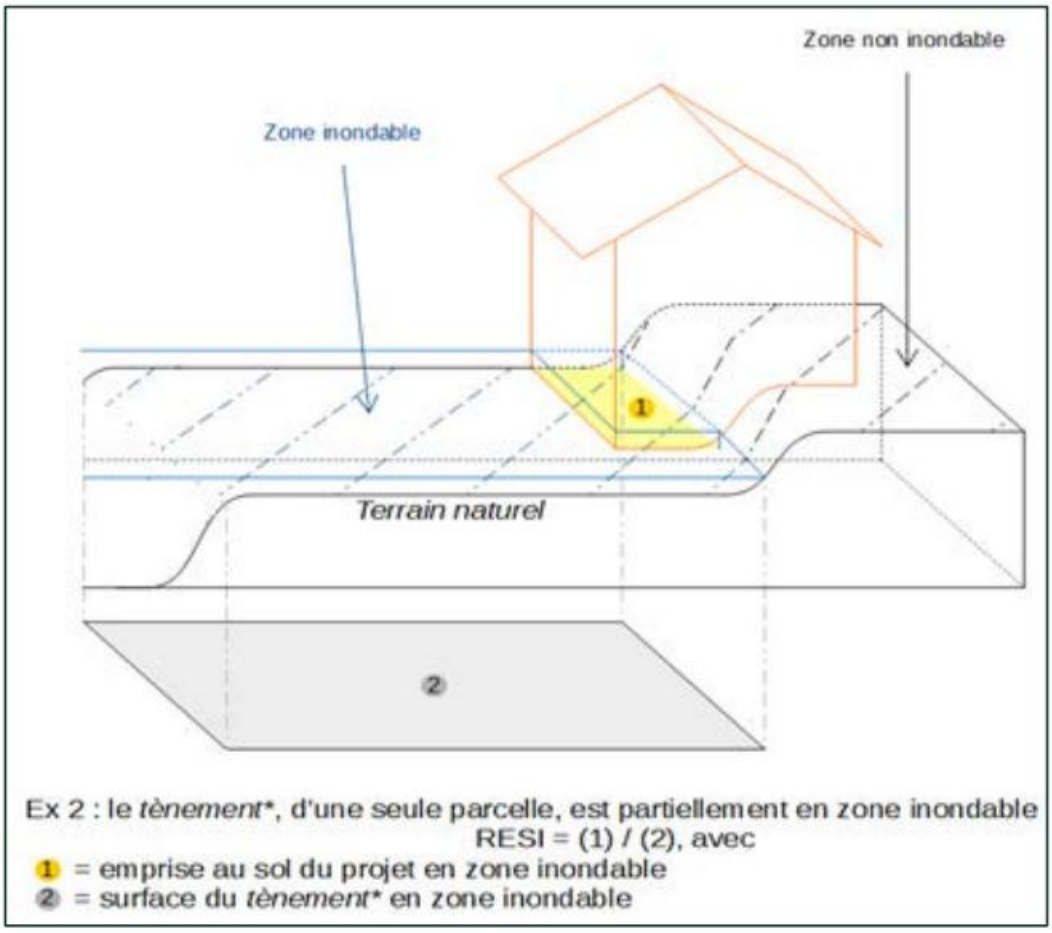


Figure 9 : Calcul du RESI - source : Grenoble-Alpes Métropole (adaptation du schéma de la DDT de l'Isère)

- **Définition des projets**

Est considéré comme projet :

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

- **Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes en toutes zones :**

D'une manière générale, les *fossés* existants doivent être maintenus ouverts (sauf bien sûr couverture rendue nécessaire pour franchissement par des *infrastructures*…) et en état de fonctionnement afin de conserver l'écoulement des eaux dans de bonnes conditions.

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé ou chantourne, les marges de recul à respecter sont :

Marge de recul des canaux et chantournes : 10 m par rapport à l'axe du lit

- Sans que, dans ce cas, la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m,
- Et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien.

Marge de recul des fossés : 5 m par rapport à l'axe du lit

- Sans que, dans ce cas, la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m.
- Et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien.

- **Définition de l'exutoire superficiel**

On entend par exutoire superficiel, tout linéaire à ciel ouvert présentant des berges et un fond naturel, pérenne ou non pérenne. Par exemple, un fossé, une zone humide ou un cours d'eau sont considérés comme un exutoire superficiel.

Sous-secteurs exposés à des risques naturels

Les sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions sont :

- **RIA- RIN liés à des risques d'inondation de plaine en zone agricole ou naturelle,**
- **RIu lié à des risques d'inondation de plaine en zone urbanisée**
- **RM liés aux zones marécageuses**
- **RI' liés à des risques d'inondation de pied de versant,**
- **RC liés à des risques de crues rapides des rivières,**
- **RCu lié à des risques de crues rapides de rivières en zone urbanisée**
- **RG liés à des risques de glissement de terrain,**
- **RP de chutes de pierres et de blocs,**
- **RF liés à des risques d'effondrement de cavités souterraines, affaissement de terrain, suffosion,**
- **RT liés à des risques de crue torrentielle,**
- **RV liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant.**

Les sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :

- **Bi1 et Bi2 liés à des risques d'inondation de plaine,**
- **Bi'1 et Bi'2 liés à des risques d'inondation de pied de versant,**
- **Bc1 et Bc2 liés à des risques de crues rapides des rivières et d'inondations en zone urbanisée,**
- **Bg2 liés à des risques de glissement de terrain,**
- **Bp1 liés à des risques de chutes de pierres et de blocs,**
- **Bf1 liés à des risques d'effondrement de cavités souterraines, affaissement de terrain, suffosion,**
- **Bt2 liés à des risques de crue torrentielle,**
- **Bv1 liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant,**

Risque : Inondation de plaine RIA-RIN, RIu, Bi1, Bi2

Secteurs RIA-RIN et RIu (Zone Rouge)

Article 1 – Sont interdits, à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après

Tous les projets ainsi que :

- Les remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisé à l'article 2 ci-après,
- Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

Article 2 – Exceptions aux interdictions générales

Dans les secteurs indicés RIA-RIN et RIu sont admis *(sous-réserve d'être admis dans la zone par les autres dispositions d'urbanisme du règlement du PLUi)* :

- Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment, les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- Sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
    - Les extensions limitées en lien avec des mises au norme d'habitabilité ou de sécurité,
    - La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite et s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,
- Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
    - Les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes,
    - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées,
    - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité. *(Exemple : école d'escalade en falaise ou appontement pour mise à l'eau de bateaux etc.)*
- Sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
    - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
    - Les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques,
- L'extension limitée du logement existant de l'exploitant agricole, forestier ou maraîcher, pour son occupation personnelle,
- Les projets nouveaux nécessaires au stockage des matériels, équipements, récoltes, liés aux activités agricoles, maraîchères et forestières préexistant sur le lieu de leur implantation,
- Les serres tunnels et leurs équipements,
- Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement,
- Les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sans remblaiement.
- Les aménagements et exploitations temporaires à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.
- Les travaux prévus aux articles L.211-7 et suivants du Code de l'Environnement

- **Uniquement pour les secteurs RIA-RIN** : Les changements de destination, sauf ceux visant à la création de logements sous réserve de la réduction de la vulnérabilité des personnes exposées,
- **Uniquement pour les secteurs RIu** : Sous réserve de la réduction de la vulnérabilité des personnes exposées et que le bâtiment soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence, les changements de destination

Article 3 - Prescriptions à respecter pour tous les projets autorisés à l'article 2 :

- **En secteur RIA-RIN**, en en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI ne doit pas dépasser celui de la construction préexistante. Le premier plancher utilisable doit être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence
- En cas de reconstruction totale d'un bâtiment comprenant antérieurement un logement occupé par l'exploitant agricole, le plancher du nouveau logement devra être situé au-dessus du niveau de la crue de référence,
- Respecter les marges de recul par rapport aux fossés (5 m par rapport à l'axe du lit), canaux et chantournes (10 m par rapport à l'axe du lit). (Voir détails dans les définitions ci-avant)
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence

Secteurs Bi1 et Bi2 (Zone Bleue)

Article 1 – Sont interdits, à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après

- Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés,
- Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- En dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence,
- Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de la crue de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes,
- Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

Article 2 – Exceptions aux interdictions générales

Dans les secteurs indicés Bi1 sont admis *(sous-réserve d'être admis dans la zone par les autres dispositions d'urbanisme du règlement du PLUi)* :

- Uniquement en zone Bi1 : le camping caravaning,

Dans les secteurs indicés Bi1, Bi2, sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'Article 1, *(sous-réserve d'être admis dans la zone par les autres dispositions d'urbanisme du règlement du PLUi)* et des prescriptions définies à l'article 3

Article 3 - Prescriptions à respecter pour tous les projets autorisés :

Niveau de référence :

En cas d'existence de document définissant les cotes de la crue de référence :

- Cotes de la crue de référence

En l'absence de document définissant les cotes de la crue de référence la hauteur de référence est :

- **En Bi1** : + 0,50 m par rapport au terrain naturel
- **En Bi2** : + 1 m par rapport au terrain naturel

- Les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence ;
- Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
- Pour les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence
- Les constructions, autres que hangars agricoles ouverts et modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², sous réserve que le premier niveau utilisable soit situé au-dessus du niveau de référence, ou, sous réserve de l'indication et de la mise en œuvre, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (batardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant de la surélévation au-dessus du niveau de référence.
- Le RESI devra être inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
- Le RESI devra être inférieur à 0,50 :
    - Pour les permis groupés R 421-7-1 ;
    - Pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
    - Pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
    - Pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
    - Pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)

  Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.
  En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement
- **En Bi1** : les aires de campings-caravaning doivent être mis hors d'eau.
- Respecter les marges de recul par rapport aux fossés *(5 m par rapport à l'axe du lit)*, canaux et chantournes *(10 m par rapport à l'axe du lit)*. *(Voir détails dans les définitions ci-avant)*

Risque crue rapide de rivières RC, RCu, Bc1, Bc2

Secteurs RC, RCu (Zone Rouge)

Article 1 – Sont interdits, à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après

Tous les projets ainsi que :

- Les remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisé à l'article 2 ci-après,
- Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- Les aires de stationnement,
- **En secteur RCu**, le changement de destination de locaux d'activités existants en logement.

Article 2 – Exceptions aux interdictions générales

Dans les secteurs indicés RC sont admis *(sous-réserve d'être admis dans la zone par les autres dispositions d'urbanisme du règlement du PLUi)* et sous-réserve de ne pas aggraver les *risques,* de ne pas en provoquer de nouveaux et de ne pas avoir d'impact négatif sur l'écoulement des eaux :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, ni à créer, aménager ou agrandir des locaux en sous-sol,
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, autorisés au titre de la Loi sur l'Eau, notamment ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations,
- L'extension des installations existantes suivantes :
    - Les constructions, installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment de transports routiers, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux,
- Les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la vulnérabilité des biens,
- Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement,
- Les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sans remblaiement,
- Les travaux prévus aux articles L.211-7 et suivants du Code de l'Environnement

Article 3 - Prescriptions à respecter pour tous les projets autorisés à l'article 2 :

- **En secteur RC**, en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, ne doit pas dépasser celui de la construction préexistante.
- **En secteur RCu**, l'extension de logement existant dans un bâtiment devra s'accompagner de la création dans le même temps d'une zone refuge, si elle n'existe pas, et de mesures permettant l'évacuation des personnes.

- **En secteur RCu,** en case de reconstruction totale d'un bâtiment et dans le cas de l'existence préalable d'un logement occupé, Le premier plancher utilisable du bâtiment reconstruit sera situé à un niveau supérieur à celui de la hauteur de référence.
- Respecter les marges de recul par rapport aux fossés (5 m par rapport à l'axe du lit), canaux et chantournes (10 m par rapport à l'axe du lit). (Voir détails dans les définitions ci-avant),
- Les ouvertures des bâtiments auront leur base au-dessus du niveau de la crue de référence.

Secteurs Bc1 et Bc2 (Zone Bleue)

Article 1 – Sont interdits, à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après

- Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés,
- Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- La création de sous-sols,
- Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de la hauteur de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes,
- Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau,
- Le camping-caravaning,
- Les aires de stationnement dans les marges de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

Article 2 – Exceptions aux interdictions générales

Dans les secteurs indicés Bc1, Bc2, sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'Article 1, *(sous-réserve d'être admis dans la zone par les autres dispositions d'urbanisme du règlement du PLUi)* et des prescriptions définies à l'article 3

Article 3 - Prescriptions à respecter pour tous les projets autorisés :

Niveau de référence :

En cas d'existence de document définissant les cotes de la crue de référence :

- Cotes de la crue de référence

En l'absence de document définissant les cotes de la crue de référence la hauteur de référence est :

- En Bc1 : + 0,50 m par rapport au terrain naturel
- En Bc2 : + 1 m par rapport au terrain naturel

- Le premier plancher utilisable, édifié sur remblai, sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert, devra être situé à un niveau supérieur à la hauteur de référence.
- Pour les bâtiments existants, dans le cas où les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables,
- Cette solution pourra également être appliquée à des extensions limitées dans le cadre de l'amélioration de l'habitation,
- Pour les constructions nouvelles édifiées sur *remblai*, le calcul du RESI portera sur la totalité des bâtiments et remblais, et sera calculé tel que défini précédemment,
- Toutes les ouvertures des bâtiments doivent être placées au-dessus de la cote de référence,
- Le RESI devra être inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes,
- Le RESI devra être inférieur à 0,50 :
    - Pour les permis groupés R 421-7-1 ;
    - Pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
    - Pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
    - Pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
    - Pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)

- Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement
- Toutes les ouvertures des bâtiments doivent être placées au-dessus de la hauteur de référence.
- Respecter les marges de recul par rapport aux fossés (5 m par rapport à l'axe du lit), canaux et chantournes (10 m par rapport à l'axe du lit). (Voir détails dans les définitions ci-avant)

Risque inondation en pied de versant RI', Bi'1 et Bi'2

Secteurs RI' (Zone rouge)

Article 1 – Sont interdits, à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après

Tous les projets ainsi que :

- Les aires de camping caravaning,
- Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
- Les aires de stationnement

Article 2 – Exceptions aux interdictions générales

Dans les secteurs indicés RI' sont admis *(sous-réserve d'être admis dans la zone par les autres dispositions d'urbanisme du règlement du PLUi)* :

- Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment, les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
    - Les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
    - La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,
- Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
    - Les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes,
    - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,

- Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
    - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
    - Les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
    - Les extensions de ces constructions.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Secteurs Bi'1 Bi'2 (Zone Bleue)

Article 1 – Sont interdits, à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après

- Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagement de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte.
- La création de sous-sols non étanches au-dessous de la hauteur de référence
- Les changements de destination des locaux existants situés sous la hauteur de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens et/ou des personnes
- Les aires de stationnement dans la bande de recul le long des fossés, canaux et chantournes

Article 2 – Exceptions aux interdictions générales

Dans les secteurs indicés Bi'1, Bi'2, sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'Article 1, *(sous-réserve d'être admis dans la zone par les autres dispositions d'urbanisme du règlement du PLUi)* et des prescriptions définies à l'article 3

Article 3 - Prescriptions à respecter pour tous les projets autorisés :

Niveau de référence :

En cas d'existence de document définissant les cotes de la crue de référence :

- Cotes de la crue de référence

En l'absence de document définissant les cotes de la crue de référence la hauteur de référence est :

- En Bi'1 : + 0,50 m par rapport au terrain naturel
- En Bi'2 : + 1 m par rapport au terrain naturel

- Le premier plancher utilisable, édifié sur remblai, sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert, devra être situé à un niveau supérieur à la hauteur de référence.
- Pour les bâtiments existants, dans le cas où les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables,
- Cette solution pourra également être appliquée à des extensions limitées dans le cadre de l'amélioration de l'habitation,
- Pour les constructions nouvelles édifiées sur *remblai*, le calcul du RESI portera sur la totalité des bâtiments et remblais, et sera calculé tel que défini précédemment,
- Toutes les ouvertures des bâtiments doivent être placées au-dessus de la cote de référence,
- Le RESI devra être inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes,
- Le RESI devra être inférieur à 0,50 :
    - Pour les permis groupés R 421-7-1 ;
    - Pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
    - Pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
    - Pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
    - Pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)
- Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement
- Toutes les ouvertures des bâtiments doivent être placées au-dessus de la hauteur de référence. (Sauf aménagement de type hangar agricole ouvert)
- Les aires de campings-caravaning doivent être mis hors d'eau
- Respecter les marges de recul par rapport aux fossés (5 m par rapport à l'axe du lit), canaux et chantournes (10 m par rapport à l'axe du lit). (Voir détails dans les définitions ci-avant)
- La partie du bâtiment située sous la hauteur de référence, ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche jusqu'à cette hauteur), ni habitée ;

Risque crue torrentielle RT et Bt2

Secteurs RT (Zone rouge) (Règles identiques à RI')

Article 1 – Sont interdits, à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après

Tous les projets ainsi que :

- Les aires de camping-caravaning,
- Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
- Les aires de stationnement

Article 2 – Exceptions aux interdictions générales

Dans les secteurs indicés RT sont admis *(sous-réserve d'être admis dans la zone par les autres dispositions d'urbanisme du règlement du PLUi)* :

- Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment, les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
    - Les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
    - La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,
- Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
    - Les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes,
    - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,

- Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
    - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
    - Les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
    - Les extensions de ces constructions.

  Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Secteurs Bt2 (Zone bleue)

Article 1 – Sont interdits, à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après

- Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagement de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte.
- Les aires de camping-caravaning.

Article 2 – Exceptions aux interdictions générales

Dans les secteurs indicés Bt2, sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'Article 1, *(sous-réserve d'être admis dans la zone par les autres dispositions d'urbanisme du règlement du PLUi)* et des prescriptions définies à l'article 3

Article 3 - Prescriptions à respecter pour tous les projets autorisés :

- Le RESI devra être inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes,
- Le RESI devra être inférieur à 0,50 :
    - Pour les permis groupés R 421-7-1 ;
    - Pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
    - Pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
    - Pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
    - Pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)
- Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- Surélévation du niveau habitable pour mise hors d'eau d'environ 0,60 m *par rapport au niveau du terrain naturel*.
- Pour les *bâtiments* existants, dans le cas où les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels *vulnérables*. Cette solution pourra également être appliquée à des *extensions limitées* dans le cadre de l'amélioration de l'habitation et à l'*extension* des *bâtiments* d'activités industrielles ou artisanales, pour des raisons démontrées de dysfonctionnement dans les chaînes de travail ou de process.
- Partie du bâtiment située sous ce niveau ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche), ni habitée
- Adaptation de la construction à la nature du risque avec notamment accès prioritairement par l'aval ou par une façade non exposée, en cas d'impossibilité les protéger,

Risque ruissellement de versant RV et Bv1

Secteurs RV (Zone rouge) (Règles identiques à RI' et RT)

Article 1 – Sont interdits, à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après

Tous les projets ainsi que :

- Les aires de camping-caravaning,
- Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
- Les aires de stationnement,

Article 2 – Exceptions aux interdictions générales

Dans les secteurs indicés RV sont admis *(sous-réserve d'être admis dans la zone par les autres dispositions d'urbanisme du règlement du PLUi)* :

- Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment, les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
    - Les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
    - La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,
- Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
    - Les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes,
    - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,
- Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
    - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
    - Les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
    - Les extensions de ces constructions.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Secteurs Bv1 (Zone bleue)

Dans les secteurs indicés Bv1, sont admis tous les projets nouveaux, *(sous-réserve d'être admis dans la zone par les autres dispositions d'urbanisme du règlement du PLUi)* et des prescriptions définies ci-après :

- Les constructions doivent s'adapter à la nature du risque *(protection des ouvertures et prévention contre les dégâts des eaux)* en intégrant les mesures suivantes :
  - Remodelage général du terrain et implantation en conséquence du bâtiment afin d'éviter de créer des points bas de rétention des eaux,
  - Accès prioritairement par l'aval et réalisé afin d'éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet. (Contrepente),
  - Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales par des ouvrages déflecteurs (muret, butte) ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de l'ordre de +0,60 m environ au-dessus du terrain après construction,
  - Ces mesures ne doivent aggraver ni la servitude naturelle des écoulements, ni les risques sur les propriétés voisines.
- Les aires de camping doivent être mises hors d'eau

Risque glissement de terrain RG et Bg2

Secteurs RG (Zone rouge)

Article 1 – Sont interdits, à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après

Tous les projets ainsi que :

- Les aires de camping-caravaning,
- Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence

Article 2 – Exceptions aux interdictions générales

Dans les secteurs indicés RG sont admis *(sous-réserve d'être admis dans la zone par les autres dispositions d'urbanisme du règlement du PLUi)* :

- Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment, les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
  - Les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
  - La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,
- Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
  - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,

- Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
    - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
    - Les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
    - Les extensions de ces constructions.

  Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Secteurs Bg2 (Zone bleue)

Article 1 – Sont interdits, à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après

- Les piscines
- Les piscines hors-sols sont considérées au même titre que les piscines enterrées et donc interdites, la problématique de la gestion des eaux de vidange étant identique.

Article 2 – Exceptions aux interdictions générales

Dans les secteurs indicés Bg2, sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'Article 1, *(sous-réserve d'être admis dans la zone par les autres dispositions d'urbanisme du règlement du PLUi)* et des prescriptions définies à l'article 3

Article 3 - Prescriptions à respecter pour tous les projets autorisés :

- Maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
- En l'absence de réseaux et/ou d'exutoire superficiel, le bureau d'études définira la possibilité ou non d'infiltrer les eaux, sans aggravation du risque d'instabilité à terme. Il définira la faisabilité et les caractéristiques d'un système d'infiltration des eaux pluviales et de drainage, se rapprochant le plus possible des conditions naturelles d'infiltration avant construction et évitant la concentration des rejets. Il précisera les modalités d'entretien et de contrôle des différents dispositifs. Le résultat de l'étude doit permettre de garantir la sécurité du dispositif retenu vis-à-vis de l'instabilité des terrains.
- Adaptation de la construction à la nature du terrain : l'adaptation de la construction à la nature du risque doit être utilement définie par une étude géotechnique de sol confiée à un bureau d'études spécialisé. Le résultat de l'étude doit permettre de garantir la sécurité du projet vis-à-vis de l'instabilité des terrains.
- Les affouillements et exhaussements sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité. Une étude géotechnique de sol confiée à un bureau d'études spécialisé doit permettre de garantir la sécurité du projet vis-à-vis de l'instabilité des terrains.

Risque chutes de pierres et de blocs RP et Bp1

Secteurs RP (Zone rouge)

Article 1 – Sont interdits, à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après

Tous les projets ainsi que :

- Le camping caravaning,
- Les aires de stationnement,

Article 2 – Exceptions aux interdictions générales

Dans les secteurs indicés RP sont admis *(sous-réserve d'être admis dans la zone par les autres dispositions d'urbanisme du règlement du PLUi)* :

- Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment, les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
    - Les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- Les changements de destination (sauf ceux visant à la création de logements) sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
- Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
    - Les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes,
    - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,
- Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
    - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
    - Les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
    - Les extensions de ces constructions.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Secteurs Bp1 (Zone bleue)

Article 1 – Sont interdits, à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après

- Le camping caravaning,

Article 2 – Exceptions aux interdictions générales

Dans les secteurs indicés Bp1 sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'Article 1, *(sous-réserve d'être admis dans la zone par les autres dispositions d'urbanisme du règlement du PLUi)* et des prescriptions définies à l'article 3

Article 3 - Prescriptions à respecter pour tous les projets autorisés :

- Adaptation de la construction à l'impact des blocs avec notamment :
  - Protection ou renforcement des façades exposées (y compris ouvertures)
  - Accès et ouvertures principales sur les façades non exposées ; en cas d'impossibilité, les protéger
- Les aires de stationnement (collectif ou privé) associées aux constructions

Risque zone marécageuse RM

Secteurs RM (Zone rouge) (Idem RI')

Article 1 – Sont interdits, à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après

Tous les projets ainsi que :

- Les aires de camping-caravaning,
- Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
- Les aires de stationnement

Article 2 – Exceptions aux interdictions générales

Dans les secteurs indicés RM sont admis *(sous-réserve d'être admis dans la zone par les autres dispositions d'urbanisme du règlement du PLUi)* :

- Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment, les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
  - Les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
  - La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,
- Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- Les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes,
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,

- Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
  - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
  - Les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
  - Les extensions de ces constructions.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Risque crue cavités souterraines, affaissements, suffosion RF et Bf1

Secteurs RF (Zone rouge)

Article 1 – Sont interdits

Tous les projets ainsi que :

- Les aires de camping-caravaning,
- Les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte,
- Les aires de stationnement.

Secteurs Bf1 (Zone bleue)

Article 1 – Sont interdits, à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après

- Le camping-caravaning

Article 2 – Exceptions aux interdictions générales

Dans les secteurs indicés Bf1 sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'Article 1, *(sous-réserve d'être admis dans la zone par les autres dispositions d'urbanisme du règlement du PLUi)* et des prescriptions définies à l'article 3

Article 3 - Prescriptions à respecter pour tous les projets autorisés :

- Maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux,
- Les exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

Autres risques

Risques miniers

Le territoire est concerné par la présence d'un plan de prévention des risques miniers. (PPRM du bassin lignitifère de Saint-Didier de La Tour) Celui-ci est une servitude d'utilité publique qui s'applique directement aux autorisations du droit des sols. Il est annexé au PLUI.

Canalisations de transports de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques

Le territoire est concerné par ces canalisations, des arrêtés préfectoraux ont été pris pour instituer des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour de ces canalisations de transport.

Des prescriptions restrictives de la constructibilité sont mises en place par ces servitudes. Il convient de se référer à ces servitudes annexées au PLUi.

Captages

Le territoire est concerné par la présence de captages d'alimentation en eau potable.

Certains captages sont protégés par une déclaration d'utilité publique. Les périmètres de protection constituent des servitudes d'utilité publique. Ces servitudes sont annexées au PLUi.

Certains captages ne sont pas protégés par un arrêté de DUP. Au titre des articles R151-31 et 34 du code de l'urbanisme, les rapports de l'hydrogéologue sont annexés au PLUi. Ces rapports définissent des interdictions ou des conditions de construction ou d'occupation du sol qui doivent être respectés.

Le document graphique reporte les périmètres tels que transmis par les services de l'Etat au moment de la réalisation du PLUi. Les servitudes d'utilité publiques, ainsi que les rapports d'hydrogéologues sont annexés au PLUi tels qu'ils ont été transmis au moment de l'élaboration du présent PLUi. Il convient de s'y référer.

Commune	Code captage	Nom captage	Avis hydrogéologue	Date de la DUP
SAINT-CLAIR-DE-LA-TOUR	38000210	PASSERON	25/09/2002	01/07/2009
CESSIEU	38000211	CESSIEU F1	18/05/1980	14/04/1981
DOLOMIEU	38000219	FONTAINE LAURENT	11/07/1985	14/10/1996
BIOL	38000855	ST ROMAIN	07/09/1994	
BIOL	38000856	GIRARD	07/09/1994	
BELMONT	38000860	MAISON BONIN	07/09/1994	
DOISSIN	38000951	REYTEBERT	08/04/1992	18/09/1997
MONTREVEL	38000957	MONTREVEL	07/03/1992	18/09/1997
SAINT-VICTOR-DE-CESSIEU	38000958	VALLIN	19/03/1992	
SAINT-VICTOR-DE-CESSIEU	38000959	QUATRE SAPINS	15/06/1995	18/09/1997
CESSIEU	38001260	BREZET	05/01/1988	30/09/2002
SAINT-VICTOR-DE-CESSIEU	38001773	RAVINET	06/02/1991	22/11/1994
CESSIEU	38007240	LECHERES	24/04/1988	
CESSIEU	38007588	CESSIEU F2	18/05/1980	14/04/1981

Secteur d'information sur les sols

Sur la commune de la Tour du Pin, un arrêté préfectoral (DDPP_IC_2019_03_49 du 29 mars 2019) a défini un secteur d'Information sur les sols (SIS). Celui-ci est annexé au PLUI. Dans les secteurs concernés, en application de l'article R431-16 a du code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage pétitionnaire d'une demande d'autorisation de construire ou d'aménager doit produire auprès des services de la collectivité une attestation garantissant la réalisation d'une étude de sols établissant les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.

Pisé (Recommandations sans valeur réglementaire intégrées à titre d'information dans le présent document)

À la suite d'interventions plus ou moins récentes et non adaptées au pisé, de nombreuses dégradations de certains bâtiments ont été constatées sur le territoire des Vals du Dauphiné. Afin d'éviter ces problèmes, il est important de réaliser un bon diagnostic et de faire appel à des artisans spécialisés avant toute interventions sur le bâti. En complément des règles d'urbanisme applicable aux bâtiments à caractère dauphinoise, le règlement du PLUi intègre quelques préconisations à caractère non réglementaire au sujet des bâtiments en pisé :

Hygrométrie

Les murs en pisé sont sensibles à l'eau et peuvent voir leur structure altérée si cette humidité s'accumule dans le mur. Les problèmes d'humidité doivent donc être traités en priorité.

- Les soubassements doivent être considérés avec attention afin de permettre l'évaporation des remontées d'humidité.
- Éviter ou réduire les sources d'humidité avant tout :
    - Niveler les pentes de terrain qui sont dans le sens du bâtiment, éviter les revêtements étanches autour du bâtiment (de type goudrons, terrasse de ciment...), drainer la périphérie du bâtiment (pas trop proche des soubassements), et quand c'est possible, le sol de l'habitation, vérifier si le débord de toiture est suffisant. Installer des gouttières.
- Ne pas appliquer de revêtement étanche à la vapeur d'eau (sur les murs intérieurs et extérieurs, mais aussi sur les dalles intérieures).
- Installer un système de ventilation dans l'habitation.
- Choisir les revêtements de sols extérieurs de manière à éviter les éclaboussures sur les murs si ceux-ci ne sont pas enduits.

Structure du mur en pisé

En cas de rénovation, il faut éviter dans la mesure du possible l'utilisation de matériaux rigides (par exemple, utiliser si possible le bois s'il y a nécessité de faire un chainage). Lors de travaux à proximité des fondations, veiller à ne pas décaisser aux abords du bulbe de compression. Cette zone de tassement assure la stabilité du mur. Faire appel à un artisan habitué aux problématiques du bâti ancien.

Fissures

Les bâtiments en pisé sont souvent fissurés car la terre est un matériau qui bouge dans le temps. Le pisé peut présenter des fissures sans forcément être menacé dans sa stabilité mécanique, mais il convient de les diagnostiquer, d'observer l'évolution à l'aide d'un témoin en plâtre qui permet de suivre l'évolution des fissures.

Les fissures ou les détériorations mineures peuvent se réparer superficiellement avec de la terre, sous forme de mortier de terre liquide ou bien avec un coulis de chaux. Il convient de proscrire le ciment, qui rigidifie la zone et peut aggraver la pathologie.

Les fissures plus importantes telles que les ouvertures peuvent être rebouchées avec des éléments de maçonnerie (pierres, briques de terre crue hourdée à la terre ou briques de terre cuite hourdée au mortier de chaux) ou la même terre à pisé mélangée avec de la paille et du sable. Il faut s'assurer au préalable de la bonne stabilité structurelle de l'édifice (ex : fissures importantes dans les angles ou au droit d'éléments de la charpente) et faire appel à un professionnel.

Finitions extérieures

L'enduit de finition n'est pas nécessaire sur du pisé. Pour les anciennes maisons en pisé ayant été enduites a posteriori par des enduits en ciment, il est préférable dans le cadre d'une rénovation de déposer ces enduits surtout en pieds de mur et si une isolation des murs par l'intérieur est envisagée.

La pose d'un enduit à la chaux, adaptée au pisé pour ses propriétés hygrométriques nécessite une préparation du mur avec réparation des fissures, renforcement des zones fragiles (angles), rattrapage de la planéité du mur ajout d'enduit terre ou par « rabotage » du mur. Dans l'idéal, l'enduit doit être de faible épaisseur (max 3cm), il n'est alors pas nécessaire d'avoir recours à une armature métallique ou synthétique.

Rénovation énergétique et pisé

La question de la pertinence à isoler des murs en pisé ne fait actuellement pas toujours consensus parmi les professionnels du domaine en raison de la sensibilité de ce matériau à l'humidité. Il faudra donc étudier au cas par cas les possibilités d'isolation en fonction de l'état du mur. Une rénovation énergétique est à considérer dans une approche globale en évaluant les gisements d'économies d'énergie sur lesquels il est le plus intéressant de travailler.

Sur le plan hygrométrique, **la pose d'une isolation non adaptée au pisé peut entrainer un risque de condensation** dans le mur et **entrainer des dégradations** de la structure du mur.

Les matériaux contre-indiqués pour le pisé :

- Les isolants de synthèse (polystyrène, polyuréthane,)
- Les isolants minéraux (laine de verre, laine de roche,)
- Les enduits étanches (RPE, ciment,)
- Les finitions intérieures étanches (papiers peints plastifiés)

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Dispositions applicables à toutes les constructions et aménagements

Mouvements de sols

Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti, à la stabilité des éléments constitutifs du domaine public, sont interdits.

C'est le plan du bâtiment qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse. Toutes les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain.

L'équilibre déblais/remblais devra donc être logiquement recherché. Les déblais/remblais se limitent à l'emprise de la construction, son accès et à ses prolongements immédiats. La hauteur du déblai ou du remblai est mesurée à partir du terrain naturel.

Les murs de soutènement sont autorisés, toutefois leur hauteur est limitée à 1,5 m maximum. Le traitement de ces murs de soutènement doit assurer une insertion paysagère satisfaisante. Les ouvrages de soutènement seront constitués de petits éléments, à l'image des murs de pierres sèches ou de maçonneries de moellons enduits.

Les gabions sont également autorisés, leur hauteur est limitée à 1,5 m maximum.

- Pour toutes les constructions, des déblais/remblais plus importants ou non équilibré pourront être autorisés ponctuellement sous réserve d'une justification que ces derniers contribuent effectivement à une meilleure insertion de la construction dans son environnement.

Pour la réalisation des rampes d'accès ou de garages enterrés ou semi-enterrés :

- La pente des talus ne devra pas excéder 20% et ceux-ci devront être plantés. Ils devront se rapprocher des formes naturelles.
- Les soutènements situés à proximité du domaine public devront être dimensionnés pour prendre en compte la poussée des terres et les éventuelles surcharges d'exploitation.

Pour toutes les constructions de la destination « habitation » (or piscine), ni la hauteur du déblai, ni celle du remblai ne devront excéder :

- 1 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15%
- 1,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 30%

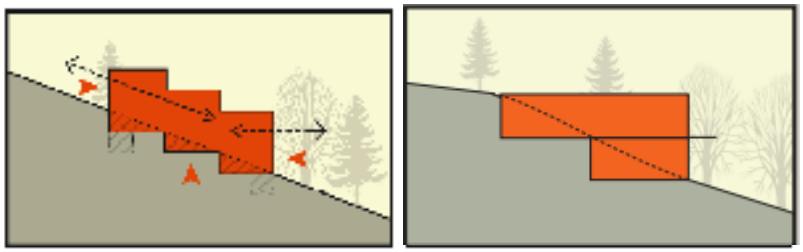
- Etant précisé que la pente prise en compte ci-dessus est bien une pente moyenne calculée sur la totalité du tènement objet de l'opération

Implantations dans les pentes

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

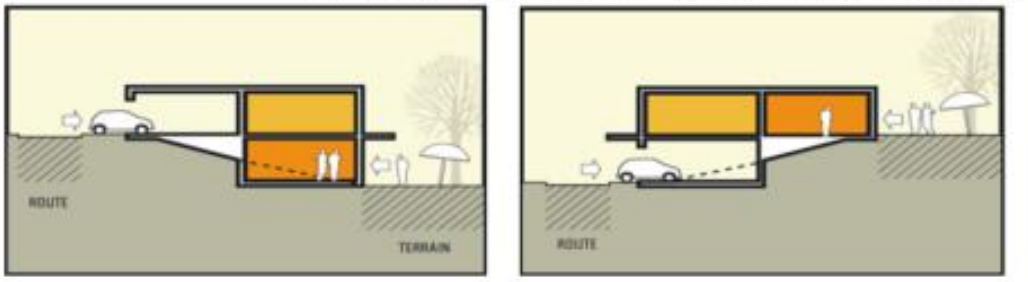
- Utiliser les niveaux décalés plutôt que les talus dans les terrains en pente

Illustration de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



Source : Habiter en montagne référentiel d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

Illustration de la règle : mini-série l'impact de l'accès voiture



Source : habiter en montagne référentiel d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

Clôtures et portails

- **Il n'est pas obligatoire de clôturer son terrain**
- **L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures des équipements d'intérêt collectif.**
- **L'ensemble de ces dispositions s'appliquent pour toutes les clôtures qu'elles soient implantées sur voie (publique ou privée), emprise publique ou limites séparatives.**

Murs traditionnels existants

Les murs et murets traditionnels présentant un caractère architectural ou patrimonial doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Nouvelles clôtures

Hauteur :

Pour l'ensemble des constructions et des zones :

- La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol du domaine public. Sauf en cas de contrainte topographique ou technique particulière.
- La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du terrain naturel en limite séparative.

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs maximales définies ci-après, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera au maximum celle de la hauteur préexistante.

Elles seront implantées à l'alignement des voies et sur limites séparatives. Les implantations en retrait sont admises dans le cas de contrainte topographique ou technique particulière et dans le cas d'un retrait déterminé par le gestionnaire de la voirie.

Aspect :

Elles seront constituées :

- Soit d'une haie variée avec 3 espèces d'essences locales au minimum. Les végétaux à proscrire sont les Thuyas, cyprès de Leyland, et lauriers palmes.
- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1.80m,
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 1 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne pouvant excéder 1.80m.
- Soit d'un mur dont la hauteur est limitée à 1.80m. Il sera enduit avec une finition lisse en harmonie avec la façade.
- L'ensemble de ces dispositifs de clôtures pourront être doublés d'une haie variée avec 3 espèces d'essences locales au minimum.

Prise en compte de la « petite faune » :

Afin de limiter l'impact de ces obstacles infranchissables pour la petite faune, des mesures préventives seront mises en œuvre au choix des 3 solutions suivantes :

- Ménager systématiquement un passage de 15 à 20 cm sous le dispositif de clôtures
- Opter pour des dispositifs permettant le passage de la faune (mailles ou espaces suffisamment grands : 15 x 15 cm)
- Créer des ouvertures d'environ 20 x 20 cm tous les 10 à 15 m du linéaire de clôture.

En dehors des possibilités listées ci-dessus, tout autre type de clôture est interdit.

Dans les pentes :

Les murs et clôtures avec des redents importants sont proscrits, les dispositifs s'adaptant au mieux à la pente du terrain seront mis en place : murs et clôtures filants suivant la pente ou légers redents réguliers et discrets.

Portails :

Les portillons et portails doivent être constitués de matériaux en harmonie avec ceux de la clôture ou du mur de clôture. Leur hauteur, limitée à 1,80 m, peut exceptionnellement être augmentée si le projet s'insère dans un mur ancien d'une hauteur supérieure, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

Outre le cas où l'implantation des portails à l'alignement serait justifiée, notamment dans le cadre d'une implantation au sein d'un tissus urbain historique où l'alignement est d'ores et déjà marqué par le bâti existant :

Les portails d'accès véhicules doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles. Comme pour les clôtures, ce retrait sera déterminé par le gestionnaire de la voirie.

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

Panneaux solaires

- Panneaux solaires sur les toitures à pentes :
  - Les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit. Ils doivent être regroupés en une seule nappe par pan de toiture ou deux nappes au maximum si celles-ci sont de dimension restreinte. Ils doivent être implantés en cohérence avec la forme du pan de toiture en recherchant de préférence une forme de symétrie.
  - Ils seront dans la mesure du possible axés avec les ouvertures de façade et centrés par rapport à la largeur du pan de toiture sur lequel ils sont installés. Pour les constructions de la destination habitation ils peuvent occuper 100% de la surface de toiture,
  - Pour les constructions des destinations agricoles et forestières, Artisanat et commerce de détail, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, ils peuvent occuper 100% de la surface de toiture.
- Panneaux solaires sur les toitures-terrasses : les panneaux solaires peuvent être disposés sur les toitures-terrasses.
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures dans l'axe des ouvertures existantes.
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

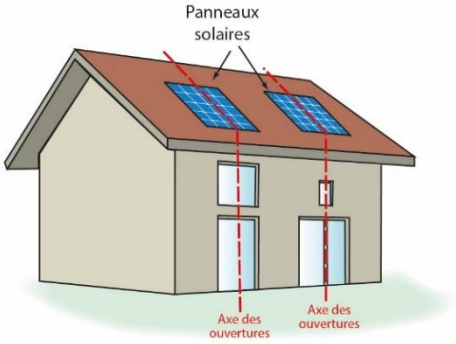


Schéma à valeur illustrative

Climatiseurs et pompes à chaleur

- Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins…).
- Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront de préférence être intégrés à la façade et non saillants. Toutefois en cas d'implantation en débord de façade ils devront être habillés ou masqués par un élément d'architecture.
- S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

Autres éléments techniques

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

Emplacements spécifiques dédiés à la collecte des déchets

Dans les secteurs concernés par le système de collecte en porte à porte, tout projet de construction doit comprendre l'aménagement sur l'unité foncière d'un emplacement de présentation des conteneurs individuels ou collectifs. Cet emplacement doit être directement accessible depuis le domaine public ou depuis les voies ouvertes à la circulation des poids lourds et être dimensionné de manière à répondre aux préconisations techniques du Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères compétent.

Lorsque l'opération est desservie par une voie ou un chemin privés communs à plusieurs parcelles, cet emplacement doit être prévu au débouché sur la voie publique.

Dans le cadre d'un projet où les points de regroupement et de présentation réservés aux conteneurs de déchets sont mutualisés, ceux-ci doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel et seront habillés en cohérence avec les constructions principales.

Annexes

Si la construction est de petite volumétrie son aspect n'est pas réglementé. La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 15 m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du terrain naturel avant travaux, inférieure à 3,50 m.

Si la volumétrie est supérieure à ces dimensions : les annexes devront être réalisées avec le même aspect que ceux du bâtiment ou à défaut avec un aspect à dominante naturelle (bois, pierre…).

Les toitures à une pente et les toitures terrasses sont autorisées pour la construction d'annexes à l'habitation principale.

Les toitures à pentes des annexes (hors petite volumétrie) devront présenter un aspect tuile. Les tuiles devront être de couleur rouge, rouge vieilli, ou brun en cohérence avec les toitures des constructions avoisinantes et de la construction principale. La pente des toitures des annexes devra être cohérente avec celle de l'habitation principale.

Tunnels et serres agricoles et de jardin

Les structures, toitures, châssis et couvertures de ces dispositifs seront de tons neutres et non réfléchissant. Les pentes de toiture de ces dispositifs ne sont pas réglementées.

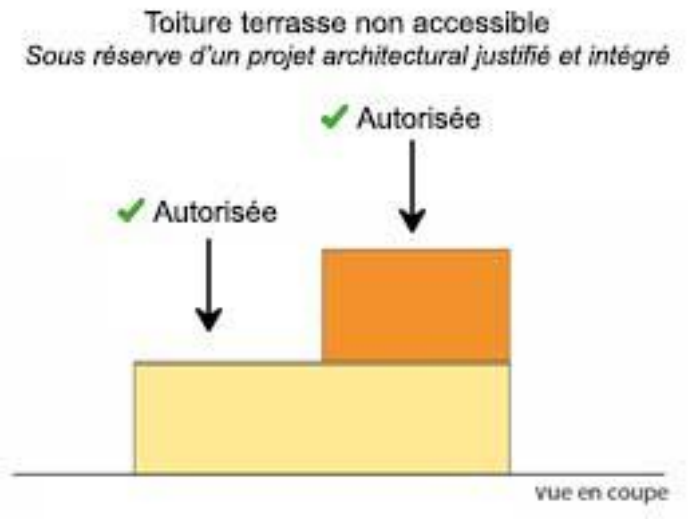
L'implantation des tunnels et serres de jardin devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins…) non visibles depuis l'espace public.

Pour les tunnels agricoles rattachés à une exploitation agricole telle que définie au présent règlement, s'appliquent les dispositions du Titre 4 en ce qui concerne les différentes règles relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

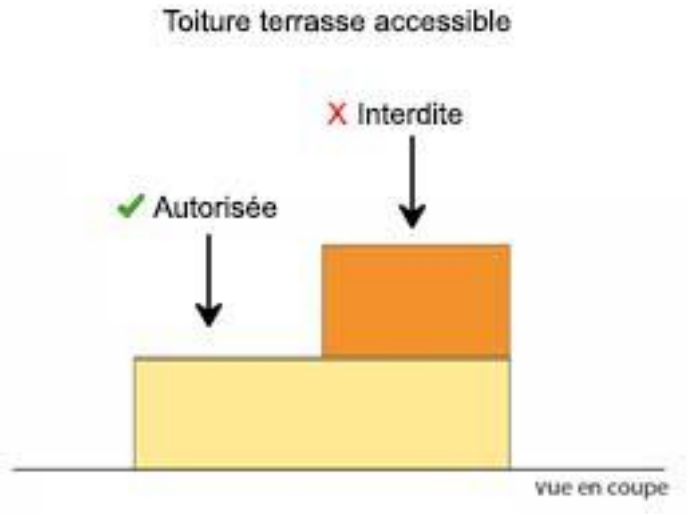
Dispositions applicables aux constructions d'habitation récentes, aux nouvelles constructions d'habitation et à leurs extensions (hors constructions de commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, constructions agricoles et forestières, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire).

Toitures

- Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume.
- Les toitures avec pentes devront présenter une pente minimale de 50%. Dans le cadre d'un projet architectural justifié et intégré à son environnement, une pente différente pourra être admise pour la construction d'une extension à l'habitation principale.
- Les toitures à pentes des constructions d'habitation principales devront présenter au minimum 2 pans par volume. Les toitures à une pente sont toutefois autorisées pour les volumes secondaires (extension d'une habitation par exemple).
- Les toitures à pentes (des constructions principales et extensions) devront présenter un aspect tuile. Les tuiles devront être de couleur rouge, rouge vieilli, ou brun en cohérence avec les toitures des constructions avoisinantes. Des dispositions particulières peuvent être admise par chaque Commune au sujet de la couleur des toitures en fonction de l'environnement de la construction.
- Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 40 cm en façade et en pignon, sauf en limite de propriété et sauf en cas de conception justifiées par une contrainte technique liée à une recherche de performance énergétique. Ainsi les « casquettes solaires » ne sont pas concernées par ce dimensionnement des débords.
- Les pentes et la couverture ne sont pas réglementées pour les vérandas et pour les petites volumétries. La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 15m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du terrain naturel avant travaux, inférieure à 3.50m.
- Les toitures-terrasses **non accessibles** sont autorisées dans le cadre d'un projet architectural contemporain justifié et intégré à son environnement.



- Les toitures-terrasses **accessibles** sont autorisées uniquement dans le cadre de la création d'un volume secondaire accolé à une construction principale. Accompagnement d'un volume en attique par exemple.



- Il est par ailleurs précisé qu'en application du Code de l'Urbanisme, il ne peut être fait opposition à l'installation d'une toiture-terrasse végétalisée motivée par l'implantation d'un dispositif de rétention des eaux pluviales.

Façades

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester bruts.

L'utilisation ponctuelle d'un habillage *(bardage en bois ponctuel par exemple pour un projet d'extension)* est autorisée dans le cadre d'un projet architectural. La couleur de cet habillage respectera les tons neutres et non réfléchissants.

En présence d'une façade mesurant 20 mètres ou plus, cette dernière devra faire l'objet d'un "séquençage", au moyen :

- D'une ou plusieurs rupture(s) volumétrique(s) en plan (retrait ponctuel) et/ou en hauteur ;
- Et De variations de teintes et/ou de matériaux de revêtement de façade (enduit, bardage...).

Les couleurs des enduits devront respecter la palette mise en place sur le territoire et consultable en mairie.

Menuiseries

- Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade pour les constructions neuves, En cas de réhabilitation, et d'impossibilité technique à les intégrer, ils devront être masqués ou habillés (habillage de type lambrequin).
- Couleurs **:** les couleurs vives ou primaires sont interdites. Il conviendra de se référer à la « palette de couleur des menuiseries et des éléments ponctuels de petite surface » mise en place sur le territoire. Sur la commune de la Tour du Pin une palette de couleurs spécifique et consultable en Mairie devra être respectée.

Dispositions applicables aux constructions de commerce et activités de service, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, bâtiments techniques agricoles, équipements d'intérêt collectif et services publics,

Toitures

- Pour les toitures avec pentes, le faîtage est réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les toitures non constituées de tuiles devront être de couleur neutre (gris, vert sombre, brun, bronze, rouge vieilli…). Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture. Les couleurs devront être en cohérence avec les couleurs des toitures des constructions environnantes.
- Les matériaux utilisés pour les toitures ne devront pas être réfléchissants (aspect mat), sauf pour les panneaux solaires,
- Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être d'aspect rouge vieilli. Le panachage de couleur de tuiles est interdit.
- Les ouvrages techniques en toiture seront le plus possible intégrés ou masqués par un élément architectural.

Façades

- L'utilisation d'un habillage est autorisée leur couleur respectera les tons neutres et non réfléchissants.
- Sinon les murs seront enduits.
- Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires ne sont autorisées que ponctuellement et dans le cadre d'opérations d'aménagement. La palette de couleur mise en place sera respectée.
- En présence d'une façade mesurant 50 mètres ou plus, cette dernière devra faire l'objet d'un "séquençage", au moyen :
    - D'une ou plusieurs rupture(s) volumétrique(s) en plan (retrait ponctuel) et/ou en hauteur
    - Et De variations de teintes et/ou de matériaux de revêtement de façade (enduit, bardage...).

Menuiseries

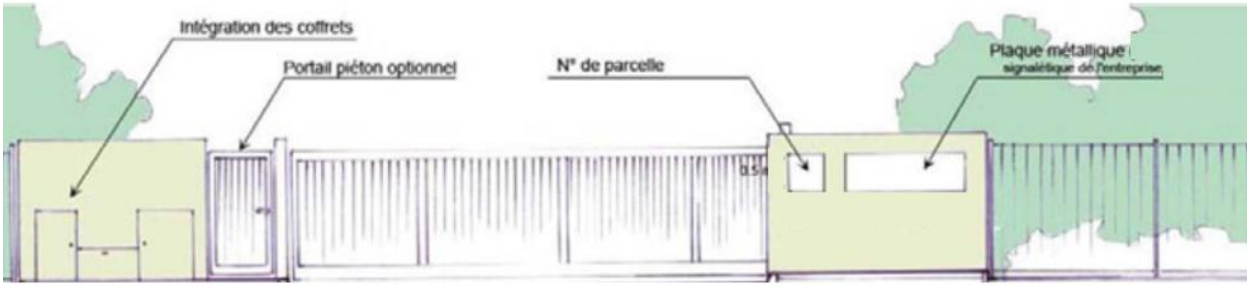
- Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.
- Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites.

Implantation des stockages et des stationnements (hors constructions agricoles)

- Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont interdits le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières, et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.
- Les aires de stockage feront l'objet d'un traitement soigné : plantations d'écrans végétaux autour des stockages de plein air (ces écrans végétaux comporteront des essences variées).

Les entrées des parcelles d'activité économique (hors constructions agricoles)

Les entrées seront soignées : l'entrée principale devra intégrer les éléments techniques : boîtes aux lettres, logettes électriques, télécommunication, gaz, enseignes… Ces éléments seront de préférence intégrés à des murs techniques (les dispositions en retrait ou en avant du mur sont proscrites).



Les bâtiments techniques (hors constructions agricoles)

- Les transformateurs, installations techniques seront intégrés au volume des bâtiments.
- Des caches conteneurs seront intégrés à l'aménagement de l'entrée charretière

Dispositions applicables aux constructions ~~d'habitation~~ bâties anciennes de type Dauphinois et à leurs extensions

Eléments de typologie de la bâtisse dauphinoise traditionnelle :

- *Volume massif souvent cubique mais pouvant être allongé*
- *Murs en pisé avec ou sans soubassement en pierres*
- *Toiture à forte pente à 2 ou 4 versants avec ou sans croupe, tuiles en écailles ou tuiles creuses. La couverture coiffe largement les murs (débords importants)*

Elles peuvent être :

- *D'anciennes fermes unitaires : un bâtiment comprend sous le même toit, habitat et anciennes unités d'exploitations (granges, écuries, séchoirs etc.)*
- *Des anciennes fermes dissociées : maison d'habitation de forme cubique, ou de plan allongé, logis et unité d'exploitations occupent des bâtiments séparés ou jointifs.*
- *Des maisons élémentaires de plus petite taille sans dépendances agricoles*



Source du schéma : Paul

Toitures

- Les toitures présentant charpente ou couverture à valeur patrimoniale et celles dont la typologie présente un intérêt en rapport avec l'architecture de l'immeuble (ouvertures, cheminées y compris) sont à conserver.
- Les toitures doivent être simples, la pente est identique à la pente existante,
- Les débords de toit (débords bois, corniches,) en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspect de l'époque de construction.
- Les verrières sont autorisées à condition d'être intégrées à la composition de l'ensemble et de faire l'objet d'un projet mettant en valeur l'édifice.
- La couverture doit prédominer sur les ouvertures (dans le rapport plein/vide : le plein reste dominant), les crevées de toit (grands évidements) sont interdites d'une façon générale.
- Les fenêtres de toiture sont intégrées dans le plan de la toiture et la longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture. Elles doivent être le plus possible axées avec les fenêtres de façade.
- Les ouvertures nouvelles non intégrées à la pente du toit sont interdites. Toutefois les jacobines sont admises lorsque la construction présente déjà des jacobines.
- Les tuiles : leur aspect sera similaire à l'existant,
- De plus dans la zone A de la tour du Pin, concernant les fenêtres de toit : les ouvertures dans le plan de la toiture (châssis de toiture ou lucarne à capucine ou à la jacobine) seront de taille restreinte (maxi 0,78m par 0,98m par châssis) présentant des proportions plus hautes que large. Elles seront positionnées dans les travées d'alignement des baies et en nombre limité avec l'encadrement des châssis intégré à l'épaisseur de la toiture.

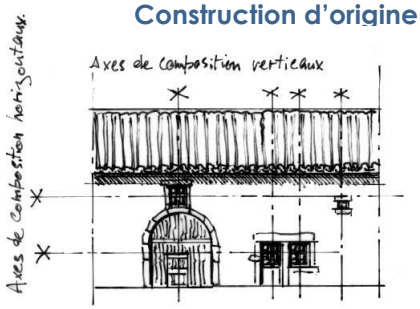
Façades

- Les murs seront enduits à l'exception des murs en pierre de taille appareillées ou du pisé en bon état. Les finitions d'enduit seront fines.
- Les façades et éléments en pierre de taille à l'origine, doivent rester apparents à l'exception des murs composites (maçonnerie de tout-venant avec du pisé ou/et des éléments de structure en pierre) auxquels un enduit sera appliqué à fleur des encadrements.
- Aucune canalisation (eau, vidange ...) ne devra être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales qui seront obligatoirement verticales. Tous les réseaux électriques ou de télécommunication devront être dissimulés sous les forgets ou des éléments d'architecture (corniches par exemple). Il ne sera pas autorisé de « pénétrantes ou de câblage en milieu de façade » ; Les évents des fosses septiques sont autorisés à titre exceptionnels en façade en cas d'impossibilité technique à les réaliser ailleurs. Dans ce cas ils seront habillés.
- Les couleurs vives et les couleurs primaires sont interdites. Une palette de couleurs est mise en place elle devra être respectée.
- La création d'ouvrage en saillie (balcon, bow-windows) est interdite. Les loggias et les balcons intégrés dans le volume bâti sont autorisés. Les vérandas sont autorisées
- Les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée

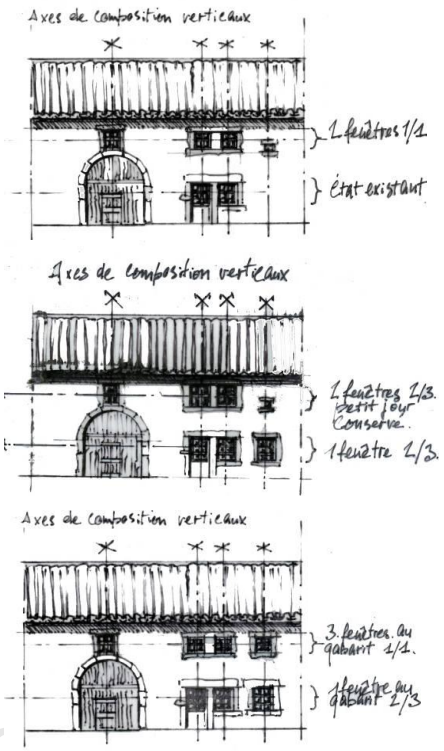
Percements

- La composition existante des façades sera respectée notamment dans le cas de création de nouvelles ouvertures. Généralement la façade était composée selon des axes verticaux (alignements des ouvertures les unes au-dessus des autres) et horizontaux (alignements des ouvertures sur un même plan). Les nouvelles ouvertures devront le plus possible s'inscrire dans ces axes.

Construction d'origine



Typologies de percements possibles (schémas à valeur illustrative)



Fermeture des grandes ouvertures

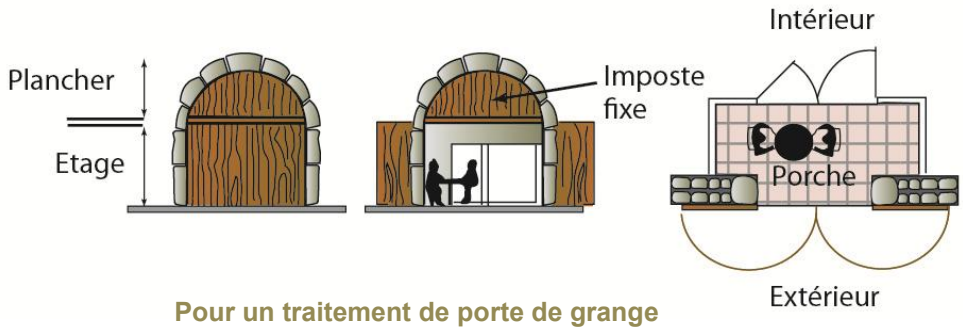
Les grandes ouvertures (granges, vitrines d'anciens commerces par exemple) ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel de ces grandes ouvertures.

On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture représente un « vide » important, qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.



Illustration de fermetures vitrées de porte de grange à privilégier

On pourra aussi se servir de l'ouverture pour créer un porche,



Pour un traitement de porte de grange

Menuiseries

- Les ouvertures en dehors des vitrines commerciales en RDC, et des aménagements de baies en RDC, respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, et devront être plus hautes que larges.
- Les nouvelles menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur).
- Le type et la couleur des menuiseries doivent être homogènes pour l'ensemble des baies d'une même façade, des exceptions sont possibles pour le rez-de-chaussée (commerce, bureaux etc.).
- Les volets roulants sont autorisés uniquement si le caisson de volets roulants est non saillant en façade Il devra être masqué ou habillé (habillage de type lambrequin).
- Les volets à battants devront être à un ou deux battants et se rabattre sur la façade, à l'exception des baies en rez de chaussée. Les jalousies et brises soleils orientables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'arrière d'un lambrequin.
- Les teintes ne doivent pas être saturées. Le blanc, les couleurs primaires et les brillances des peintures ou des lasures sont interdits. Une palette de couleurs est mise en place elle devra être respectée.

Equipement et réseaux

5.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

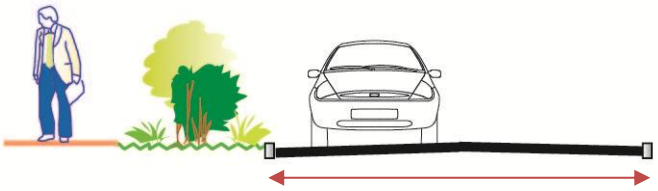
ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

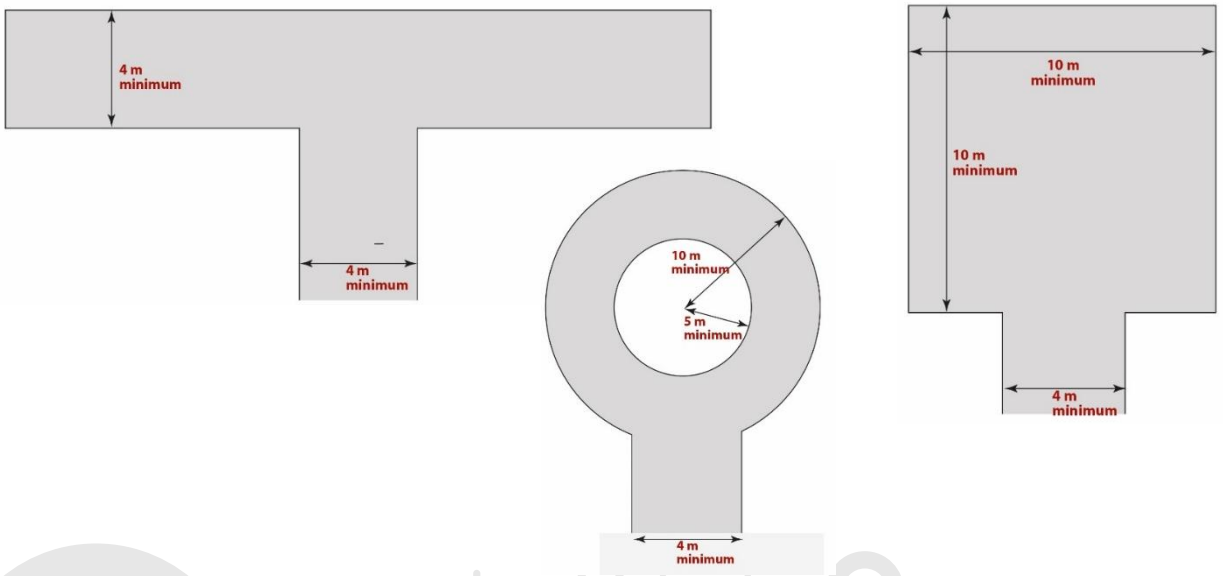
VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.
De plus il est exigé une chaussée minimale de 4 m emprise minimale.



Chaussée : minimum 4 m

Pour les accès et les voies nouvelles à partir de 10 logements et/ou 10 lots desservis il est exigé sur au moins un côté de la voie l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle. Les aires de retournement sont obligatoires dans les voies en impasse selon les principes suivants :



De plus dans le secteur C déterminé sur le règlement graphique du plan n° 3/3 :

- Pour toute opération de constructions portant sur plusieurs logements et pour toute division parcellaire, il est préconisé une voie de desserte et un accès commun pour l'ensemble des constructions et pour l'ensemble des parcelles issues de la division.

5. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Certains secteurs sont concernés par un périmètre représenté par une trame sur le règlement graphique mis en place au titre de l'article R151-30 et R151-31 du code de l'urbanisme*. (Cf règlement graphique). Dans les secteurs couverts par cette trame d'interdiction, pour des raisons de salubrité, toutes les constructions nouvelles génératrices d'eaux usées sont interdites jusqu'à délivrance de l'ordre de service des travaux de mise aux normes des équipements de traitement des eaux usées et/ou des réseaux d'assainissement.*

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, …). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PPR, Carte des Aléas, Zonage des Eaux Pluviales etc.), le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Des ouvrages visant à stocker et infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel sont imposés. Toutefois dans les secteurs concernés par les risques géologiques l'infiltration est interdite.

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place à l'exutoire de l'installation.

Les réseaux internes aux opérations de constructions et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PPR.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

En cas de débordements des ouvrages de rétention des eaux pluviales, à la suite d'un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée…).

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, …). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales**.**

Les prescriptions mises en place dans le cadre des zonages pluviaux annexés au PLUi devront être respectées.

La mise en place de dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales à des fins d'utilisation domestique est vivement conseillée, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement.

3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

Palettes de couleurs

Façades :

Les palettes de couleurs établies pour le territoire sont disponibles dans les mairies et au siège de la communauté de communes des Vals du Dauphiné, il convient de s'y référer.

La palette de couleurs des menuiseries et des éléments ponctuels de petite surface (ferronnerie…) est la suivante (Equivalence référence RAL) :



TITRE 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

NB- on rappellera que dans les zones U : les occupations non listées comme interdites ou soumises à conditions sont autorisées.

La zone U comporte des secteurs soumis aux risques identifiés au document graphique : se reporter au titre 1 chapitre 3 du présent règlement.

U1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Les secteurs des zones U soumis à OAP (orientations d'aménagement et de programmation), ne sont pas concernés par les dispositions suivantes.

Ce chapitre fait l'objet d'un règlement graphique (plan 2/3). Il convient de se référer à ce plan où sont identifiés des secteurs numérotés de 1 à 7. A chaque secteur correspondent des destinations et sous-destinations, autres usages et occupations, autorisés, interdits ou autorisés sous condition énumérés dans les tableaux ci-après.

1 : centralité
2 : centralité élargie
3 : quartier à dominante résidentielle
4 : quartier spécifique
5 : secteur à dominante d'équipements
6 : secteur d'accueil des activités économiques à dominante de production (dont artisanat)
7 : secteur d'accueil des activités économiques à dominante commerciales

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	Secteur						
		1	2	3	4	5	6	7
Habitation	Logement	V	V	V	V	V* N°7	V* N°10	V* N°10
	Hébergement	V	V	V	V	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V	V* N°2	V* N°2	V	X	V*N°11	V* N°12
	Restauration	V	V	V* N°4	V	V* N°8	V	V
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	V	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V* N°5	V* N°5	X	V	V
	Hébergement hôtelier et touristique	V	V	V	V	X	V	V
	Cinéma	V	V	V	V	V	V	V
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V	V	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	V	V	V
	Équipements sportifs	V	V	V	V	V	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	V* N°6	V* N°6	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	V* N°6	V* N°6	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	X	V	V* N°13
	Entrepôt	X	X	X	X	X	V	V* N°14
	Bureau	V	V	V	V	X	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	V	V	X	X	V	V	V

Les autres usages et occupations

	1	2	3	4	5	6	7
Les dépôts de matériaux, Les affouillements et exhaussements déblais et remblais non nécessaires aux constructions et aménagements autorisés, Les dépôts de toute nature	X	X	X	X	X	V*N°15	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X	X	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X	X	X	X	X	X	X
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X	X	X	X	X
Les ICPE soumise à autorisation et à enregistrement	V* N°3	V* N°3	V* N°3	V* N°3	V* N°9	V	V
Les ICPE soumise à déclaration	V	V	V	V	V* N°9	V	V

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions :

N° 1 : La sous destination industrie est autorisée dans la limite d'une surface de plancher totale de 200 m². (Existant + Extension éventuelle)

N°2 : La sous destination Artisanat et commerce de détail est autorisée dans les conditions suivantes : seules les extensions des activités existantes de la sous destination Artisanat et commerce de détail est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

N°3 : Sont autorisées uniquement les extensions des ICPE soumises à autorisation existantes.

N°4 : La sous destination Restauration est autorisée dans les conditions suivantes : seules les extensions des activités existantes de la sous destination restauration est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

N°5 : La sous destination Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle est autorisée uniquement dans les conditions suivantes :

- Pour les extensions des activités existantes de la sous destination Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Dans ce cas l'extension est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et jusqu'à 200 m² de surface de plancher totale.
- Les nouvelles implantations de la sous destination Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale.

N°6 : Les sous destinations Exploitation agricole et Exploitation forestière sont autorisées dans les conditions suivantes : seules les extensions des activités existantes des sous destination Exploitation agricole et Exploitation forestière sont autorisées.

N°7 : La sous-destination logement est autorisée dans les conditions suivantes :

- Pour les habitations existantes sont autorisées les extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux, les annexes aux habitations (hors piscines) dans la limite de 40m² d'emprise au sol au total des annexes, les piscines.
- Les nouvelles habitations sont autorisées uniquement si elles sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics présents dans la zone.

N°8 : Les constructions de la sous destination Restauration sont autorisées si elles sont liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics présents dans la zone.

N°9 : Les ICPE soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation sont autorisées si elles sont liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics présents dans la zone.

N°10 : La sous-destination logement est autorisée dans les conditions suivantes :

- Pour les logements existants, sont autorisées les extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux, les annexes aux habitations (hors piscines) dans la limite de 40m² d'emprise au sol au total des annexes, et les piscines.
- Les nouveaux logements sont autorisés uniquement s'ils sont nécessaires au gardiennage des constructions d'activités économiques présentes dans la zone dans les conditions cumulatives suivantes :
    - Ils doivent être intégrés au volume de la construction d'activités économiques
    - Ils ne doivent pas dépasser 20% de la surface de plancher dédiée à l'activité économique

N°11 : La sous-destination Artisanat et commerce de détail est autorisée uniquement dans les conditions suivantes :

- Pour les extensions des activités existantes de la sous destination Artisanat et commerce de détail. Dans ce cas l'extension est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.
- Pour les nouvelles implantations : elles sont autorisées uniquement si elles constituent des locaux d'exposition/vente des activités présentes de la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

N°12 : La sous-destination Artisanat et commerce de détail est autorisée uniquement dans les conditions suivantes :

- La surface de vente doit au minimum être de 300m² par enseigne ou par local commercial. Les ensembles commerciaux présentant des surfaces de vente inférieure à 300m² par local commercial sont interdits.

N°13 : La sous-destination Industrie est autorisée uniquement dans les conditions suivantes :

- Pour les extensions des activités existantes de la sous destination Industrie. Dans ce cas l'extension est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

N°14 : La sous-destination Entrepôt est autorisée uniquement dans les conditions suivantes :

- Pour les extensions des activités existantes de la sous destination Entrepôt. Dans ce cas l'extension est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

N°15 : Les dépôts de matériaux, et les dépôts de toute nature sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont strictement nécessaires à l'activité présente.

Conditions particulières applicables à toute la zone U

- **Les annexes aux habitations hors piscines sont limitées en taille :**
    - **Pour les annexes à destination du stationnement de véhicules : chaque annexe ne peut excéder 50 m² d'emprise au sol.**
    - **Pour les autres annexes, la surface de plancher créée ne peut dépasser 30% de la surface de plancher de la construction principale et/ou 30% d'emprise au sol de la construction principale pour les parties de la nouvelle annexe non constitutives de surface de plancher.**

- **La zone U est concernée par un périmètre représenté par une trame sur le règlement graphique mis en place au titre de l'article R151-30 et R151-31 du code de l'urbanisme**. (Cf règlement graphique). Dans les secteurs couverts par cette trame d'interdiction, pour des raisons de salubrité, toutes les constructions nouvelles génératrices d'eaux usées sont interdites jusqu'à délivrance de l'ordre de service des travaux de mise aux normes des équipements de traitement des eaux usées et/ou des réseaux d'assainissement.

- **La zone U comporte des secteurs soumis aux risques identifiés au document graphique : se reporter au titre 1 chapitre 3 du présent règlement.**

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

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

Dans ces secteurs, en cas de démolition/reconstruction : le rez-de-chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma hébergement hôtelier et touristique ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10 m. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

Dans ces secteurs, en cas de réhabilitations avec ou sans changement de destination : les locaux existants en rez-de-chaussée des constructions doivent obligatoirement être affectés aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma hébergement hôtelier et touristique ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

Mixité sociale

Il convient de se référer au plan 2/4 où sont identifiés des secteurs numérotés de 1 à 7.

Les secteurs n° 1, 2, 3, 4, des zones U, des communes ***de La Tour du Pin, Saint-Victor de Cessieu, Biol, La Chapelle de la Tour, Saint-Clair de la Tour, et de Saint-Jean de Soudain***, sont soumis dans leur intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme. A ce titre dans tout programme à partir de 10 logements construits, 20 % au minimum du nombre de logements, devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements locatifs sociaux est arrondie à l'entier supérieur.

Le secteur de la ZAC de la Corderie à St Clair de la Tour ainsi que les **secteurs n° 5, 6 et 7** de toutes les Communes ne sont pas soumis à ces dispositions.

U2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce chapitre fait l'objet d'un règlement graphique (plan 3/4). Il convient de se référer à ce plan où sont identifiés des secteurs intitulés :

A : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux formes urbaines historiques dominantes

B1 : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux formes urbaines densifiées de première couronne

B2 : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux formes urbaines de transition de seconde couronne

C : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux formes urbaines à dominante pavillonnaire

D : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux grands ensembles d'équipements

E : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux activités économiques

F : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux ensembles d'intérêt patrimonial.

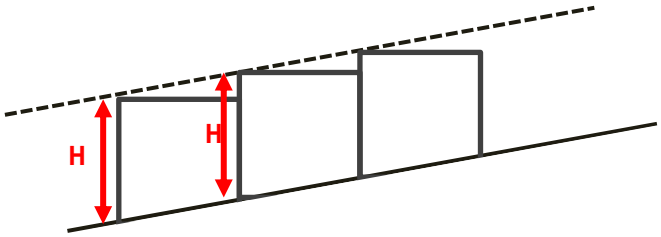
2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.1- Hauteur

Définition :

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur de toutes les constructions (hors petite volumétrie) est mesurée au niveau du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère de la construction. Les éléments techniques (des gaines, souches de cheminées et éléments techniques, éléments de modénature), ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.



Dispositions applicables à tous les secteurs

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. »

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

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes et locaux accessoires à l'habitation autorisés, la hauteur maximale est de 3.50m.

En cas d'un projet situé dans une zone du PPRi imposant une côte pour l'implantation des niveaux et de plancher rendant impossible le respect de la hauteur maximale absolue définie ci-après, il peut être dérogé à cette hauteur maximale absolue, mais il ne peut pas être dérogé au nombre maximal de niveaux.

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Secteur	Conditions de hauteur
A	- Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur depuis l'alignement de la voie), les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et 6m à l'égout du toit et au maximum de R+2 +combles et 9m à l'égout du toit. - Au-delà de cette bande d'implantation principale les hauteurs des constructions principales seront au maximum de R+2 +combles et 9m à l'égout du toit
B1	Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+3 +combles et 12m à l'égout du toit.

	En cas d'opération de qualité énergétique supérieure à la RT en vigueur, il est possible de réaliser un niveau supplémentaire, soit R+4 et 15 m à l'égout du toit, à condition que ce niveau soit en attique dans les conditions suivantes : - Le niveau supérieur en attique ne dépasse pas 50% de la surface de plancher du niveau inférieur, - Un retrait minimal de 3m de la façade est exigé,
B2	Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+2 +combles et 9 m à l'égout du toit. En cas d'opération de qualité énergétique supérieure à la RT en vigueur, il est possible de réaliser un niveau supplémentaire, soit R+3 et 12 m à l'égout du toit, à condition que ce niveau soit en attique dans les conditions suivantes : - Le niveau supérieur en attique ne dépasse pas 50% de la surface de plancher du niveau inférieur, - Un retrait minimal de 3m de la façade est exigé,
C	Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+1 +combles et 8 m à l'égout du toit.
D	Non réglementé
E	Les hauteurs des constructions sont limitées à 25 m à l'égout du toit.
F	Les hauteurs des constructions principales devront être équivalentes à la hauteur des constructions avoisinantes existantes dans le secteur F considéré. En cas de réaménagement ou extension des constructions principales existantes, la hauteur existante ne pourra pas être augmentée.

2-1-2 – implantation

Dispositions applicables à tous les secteurs

Exceptée pour une implantation en front de rue, L'implantation des constructions à petite volumétrie est libre. La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 15m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du terrain naturel avant travaux, inférieure à 3.50m.

Pour les piscines : une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie et jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

L'implantation est libre pour les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. »

Une dérogation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

Il peut être dérogé aux implantations définies ci-après lorsque les règles liées au PPR les rendent inapplicables.

Les retraits sont systématiquement mesurés hors débord de toiture.

Les distances par rapport aux voies ouvertes à la circulation publiques ou aux limites séparatives sont mesurées au nu du mur de la construction.

Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Secteur	Conditions d'implantations	
A	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesuré depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implanteront : - À l'alignement de la voie - Ou dans la continuité des implantations des constructions voisines donnant sur la même rue De plus le sens de la plus grande longueur de la construction ou du faitage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, sauf en cas d'extension d'une construction implantée différemment, dans ce cas l'extension pourra être réalisée dans la continuité de l'existant.	Schéma n°1
B1 et B2	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesuré depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implanteront avec la façade sur rue comprise entre 0 et 5 m de l'alignement de la voie.	
C	Un retrait minimal de 5 m est exigé mesuré depuis l'alignement de la voie	
D	Implantation libre	
E	Un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement de la voie est exigé.	
F	Les constructions devront s'implanter dans la continuité des implantations sur rue des constructions existantes dans le secteur F considéré.	

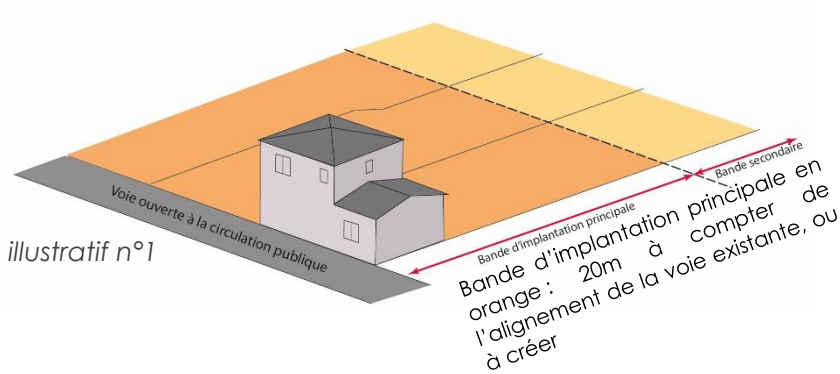


Schéma illustratif n°1

Implantations par rapport aux limites séparatives

Secteur	Conditions d'implantations	
A	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesuré depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implanteront : - Sur au moins une limite séparative latérale donnant sur la voie. - En cas d'implantation sur une seule limite séparative latérale donnant sur l voie, le retrait de la construction vis à) vis de l'autre limite latérale donnant sur la voie sera au moins égal à H/2 minimum 3m. Dans une bande d'implantation secondaire (au-delà de la bande principale des 20m) les constructions s'implanteront : - Soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas le retrait est au moins égal à H/2 minimum 3m.	Schéma illustratif 2 Schéma illustratif 3

	- Soit sur limite séparative. Dans ce cas la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 4,50m.	
B1 et B2	Les constructions s'implanteront : - Soit en contiguïté - Soit avec un retrait au moins égal à H/2 minimum 3 m.	
C	Les constructions s'implanteront avec retrait de 3m des limites séparatives. Une implantation sur limite séparative est possible sans débord de toiture. Dans ce cas la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 4,50m.	Schémas illustratifs 4 et 4 bis
D	Implantation libre	
E	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite séparative considérée lorsque celle-ci constitue une limite du secteur E considéré. Si la limite séparative considérée est à l'intérieur du secteur E considéré, l'implantation est possible sur la limite séparative considérée.	Schéma illustratif 6
F	Les constructions devront s'implanter : - Soit dans la continuité du bâti existant en cas d'extension - Soit dans une implantation équivalente aux implantations des constructions existantes dans le secteur F considéré.	

Schéma illustratif n°2

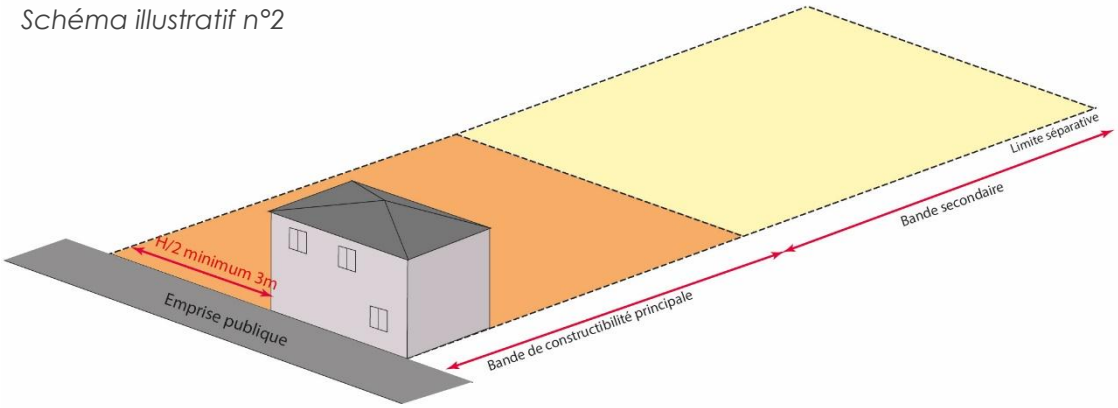
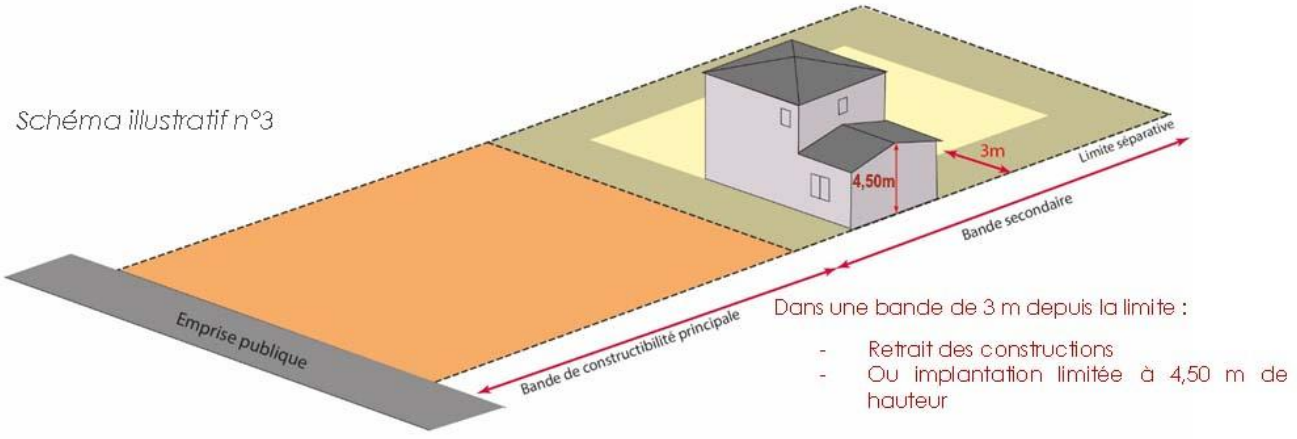
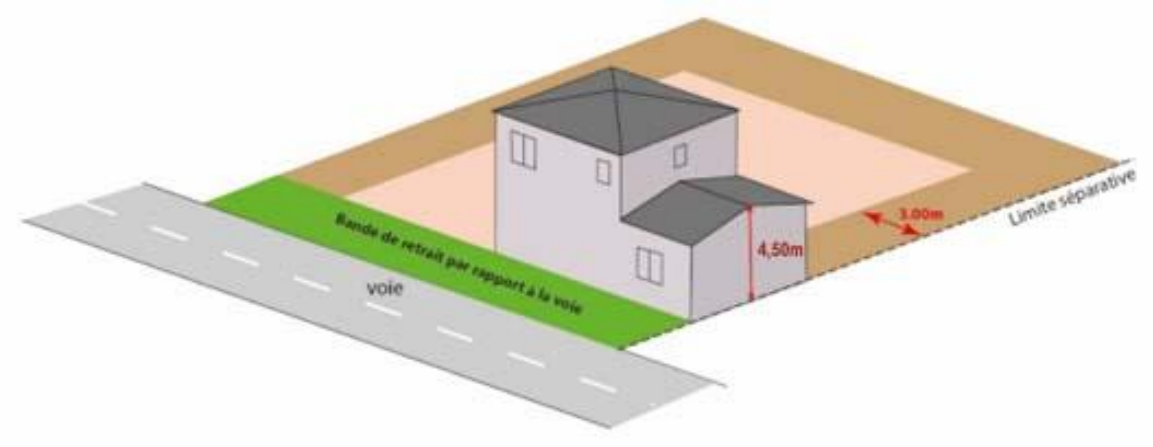
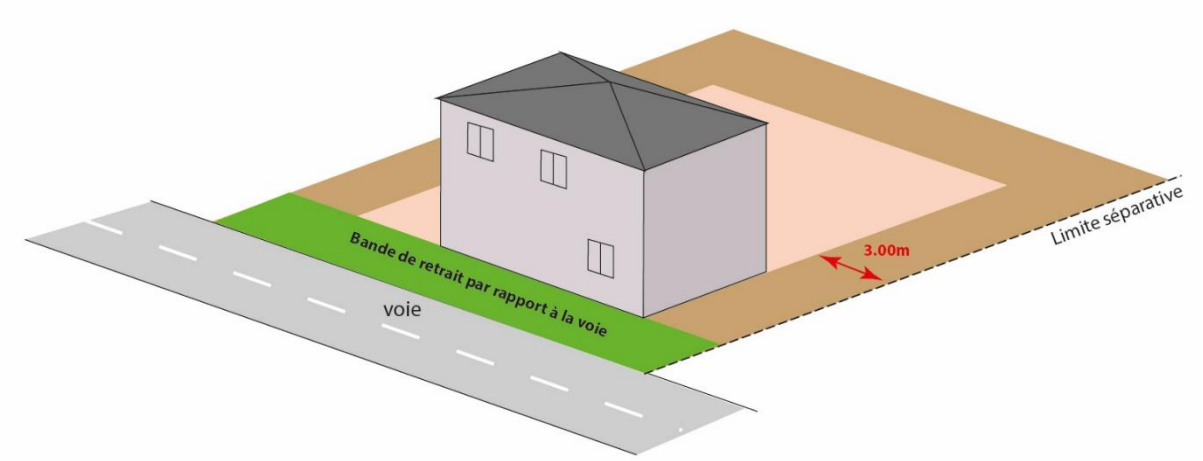


Schéma illustratif n°3

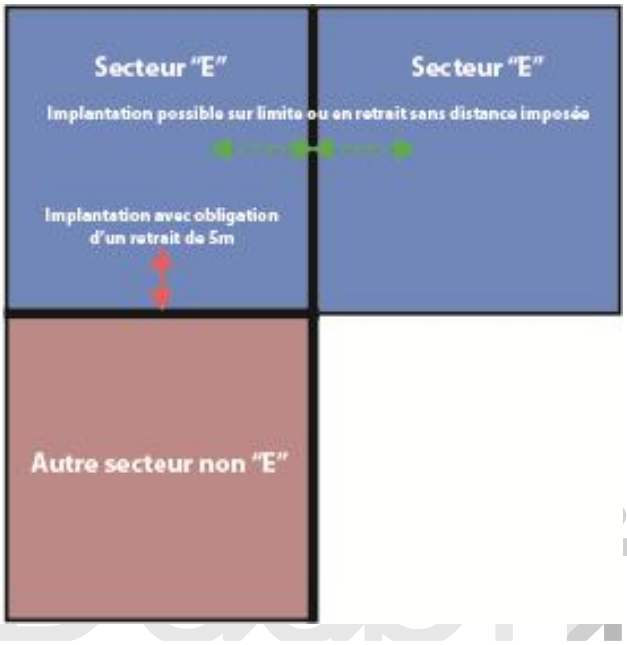


Schémas illustratifs n°4 et 4bis





Schémas illustratifs n°6



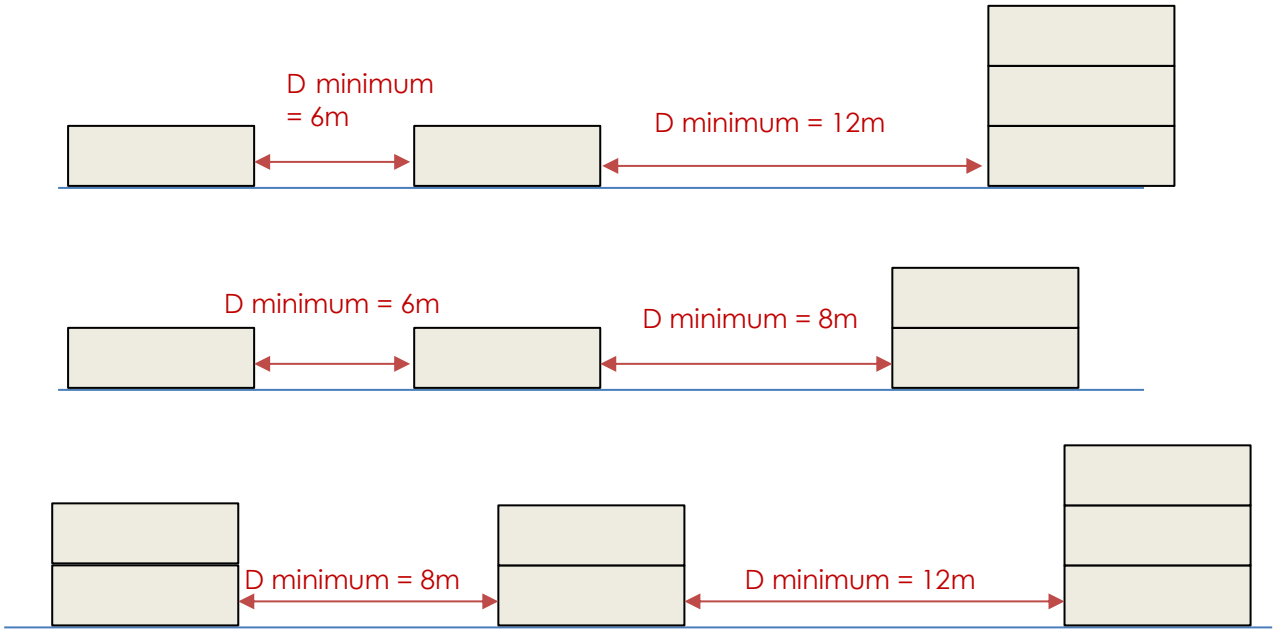
Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Ces dispositions s'appliquent uniquement aux constructions principales et à leurs extensions. Les annexes et piscines ne sont pas concernées.

Secteur	Conditions d'implantations	
A	Implantation libre	
B1	Implantation libre	
B2	Si les constructions ne sont pas contiguës, une distance minimale entre les constructions, est imposée de la façon suivante : - Lorsque les deux construction s ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 6 m. - Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m. - Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2, la distance minimale entre les deux constructions est de 12 m.	Schéma illustratif 5
C	Si les constructions ne sont pas contiguës, une distance minimale entre les constructions, est imposée de la façon suivante : - Lorsque les deux construction s ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 6 m. - Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m. - Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2, la distance minimale entre les deux constructions est de 12 m.	Schéma illustratif 5
D	Implantation libre	
E	Implantation libre	
F	Implantation libre	

Schéma illustratif n°5

Distance minimale entre les constructions principales si elles ne sont pas non contiguës



2.2 Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Les prescriptions de cet article figurent dans le titre 1 des dispositions réglementaires

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dispositions applicables à tous les secteurs

Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- La plantation de deux arbres pour 4 places créées en surface.
- A partir de 10 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Secteur	Conditions
A	- Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 5 logements créés il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé. - Il est exigé un coefficient de biotope (Cf définition ci-après) dans la proportion d'au moins 10% de la surface de la parcelle. Seul le secteur A de la commune de la Tour du PIN n'est pas soumis à cette exigence. Cette proportion n'est pas exigée en cas d'opération de renouvellement urbain, dans ce cas la proportion d'espace de pleine terre végétalisée ne pourra pas être inférieure à celle existante avant l'opération. - Le coefficient de biotope n'est pas exigé pour les équipements d'intérêt collectif.
B1 et B2	- Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 5 logements créés il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé. - Il est exigé un coefficient de biotope (Rappel de la définition ci-après) dans la proportion d'au moins 20% de la surface de la parcelle. Cette proportion n'est pas exigée en cas d'opération de renouvellement urbain, dans ce cas la proportion d'espace de pleine terre végétalisée ne pourra pas être inférieure à celle existante avant l'opération. - Le coefficient de biotope n'est pas exigé pour les équipements d'intérêt collectif.
C	- Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 5 logements créés il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des

	voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé. - Il est exigé un coefficient de biotope (Rappel de la définition ci-après) dans la proportion d'au moins 30% de la surface de la parcelle. - Le coefficient de biotope n'est pas exigé pour les équipements d'intérêt collectif.
D	- Les espaces libres proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.
E	- Les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 3 m à compter de l'alignement de la voie. Les stockages et stationnements ne sont pas admis dans cette bande, seuls les accès sont admis. - Les stockages seront accompagnés par des plantations d'espèces variées.
F	- Les espaces végétalisés seront maintenus dans la proportion d'au moins 50% de la surface de la parcelle.

Définition- calcul du coefficient de biotope :

Le coefficient de biotope est mis en œuvre par :

- Des espaces de pleine terre végétalisée comptant à 100% de leur surface,
- Des toitures végétalisées : comptabilisée à 50% de leur surface. Les toitures végétalisées prises en compte pour ce coefficient doivent présenter un substrat de culture d'au moins 15 cm d'épaisseur.
- La partie végétalisée au sol des espaces de stationnement : comptabilisée à 50% de leur surface)
- Les surfaces perméables (gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés…) : comptabilisées à 20% de leur surface

2. 4 Stationnement

Il est rappelé que quel que soit le secteur considéré, sur l'ensemble du territoire couvert par le présent document d'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées

Dispositions spécifiques applicables par secteurs hors la Tour du Pin

Secteur	Conditions
A **B1** **B2** **C** **F**	Les capacités de stationnement existantes avant travaux devront être maintenues pour toute création de logements par changement de destination et réhabilitation. Il est exigé sur le tènement de l'opération : - Pour les constructions de la sous-destination « logement » : pour toute création de logements par construction neuve, changement de destination et réhabilitation, au moins 2 places de stationnement par logement créé. A partir de 5 logements créés il est imposé la réalisation d'au moins une place de stationnement visiteur pour 5 logements créés. (Exemple : 10 logements = 2 places visiteurs) - Pour les constructions de la sous-destination « logement » : pour toutes création de logements réalisée dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, au moins 1,5 place de stationnement par logement créé et 1 place de stationnement visiteur pour 6 logements créés. - Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement pour 2 hébergements créés et une place visiteur pour 4 hébergements créés.

	- Pour les opérations de construction neuve (hors renouvellement urbain) à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour les vélos sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement vélos par tranche de 50 m² de surface de plancher créée. - Pour toutes les constructions des autres destinations et sous-destinations Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
D	- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. - Des stationnements abrités pour les vélos sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement vélos par tranche de 50 m² de surface de plancher créée.
E	- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. - Des stationnements abrités pour les vélos sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement vélos par tranche de 50 m² de surface de plancher créée.

Dispositions spécifiques applicables à la Tour du Pin

Secteur	Conditions
A	Les capacités de stationnement existantes avant travaux devront être maintenues pour toute création de logements par changement de destination et réhabilitation. Il est exigé sur le tènement de l'opération : - Pour les constructions de la sous-destination « logement » : pour toute création de logements par construction neuve, au moins 1 place de stationnement par logement créé. A partir de 10 logements créés il est imposé la réalisation d'au moins une place de stationnement visiteur pour 5 logements créés. (Exemple : 10 logements = 2 places visiteurs) - Pour les constructions de la sous-destination « logement » : pour toutes création de logements réalisée dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, au moins 1,5 place de stationnement par logement créé et 1 place de stationnement visiteur pour 6 logements créés. - Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement pour 2 hébergements créés et une place visiteur pour 4 hébergements créés. - Pour les opérations de construction neuve (hors renouvellement urbain) à partir de 250 m² de surface de plancher créée, des stationnements abrités pour les vélos sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement vélos par tranche de 50 m² de surface de plancher créée. - Pour toutes les constructions des autres destinations et sous-destinations Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
B1 et B2 C et F	Il est exigé sur le tènement de l'opération : - Pour les constructions de la sous-destination logement » : pour toute création de logements par construction neuve, au moins 2 places de stationnement

	par logement créé. A partir de 10 logements créés il est imposé la réalisation d'au moins une place de stationnement visiteur pour 5 logements créés. (Exemple : 10 logements = 2 places visiteurs) - Pour les constructions de la sous-destination « logement » : pour toutes création de logements réalisée dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, au moins 1,5 place de stationnement par logement créé et 1 place de stationnement visiteur pour 6 logements créés. - Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement pour 2 hébergements créés et une place visiteur pour 4 hébergements créés. - Pour les opérations de construction neuve (hors renouvellement urbain) à partir 250 m² de surface de plancher créée, des stationnements abrités pour les vélos sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement vélos par tranche de 50 m² de surface de plancher créée. - Pour toutes les constructions des autres destinations et sous-destinations Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
D	- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. - Des stationnements abrités pour les vélos sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement vélos par tranche de 50 m² de surface de plancher créée.
E	- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. - Des stationnements abrités pour les vélos sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement vélos par tranche de 50 m² de surface de plancher créée.

U3 - Equipement et réseaux

Les prescriptions de cet article figurent dans le titre 1 des dispositions réglementaires

TITRE 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre 1- Dispositions applicables à la zone 1AU

La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation,

La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation, elle est encadrée par des orientations d'aménagement et de programmation. Sur ces secteurs le règlement graphique et le titre 1 du présent règlement s'appliquent complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation.

Conditions particulières :

- **La zone 1AU comporte des secteurs soumis aux risques identifiés au document graphique : se reporter au titre 1 chapitre 3 du présent règlement.**

- **Sur certains secteurs identifiés au document graphique, il est fait application de l'article L151-41-5e du code de l'urbanisme**. A ce titre, pour une durée au plus de cinq ans à compter de l'approbation du PLUi, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 10m² d'emprise au sol et de surface de plancher sont interdites. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée à 10m² d'emprise au sol et de surface de plancher, des constructions existantes sont autorisés.

- **La zone 1AU est concernée par un périmètre représenté par une trame sur le règlement graphique mis en place au titre de l'article R151-30 et R151-31 du code de l'urbanisme**. (Cf règlement graphique).
  Dans les secteurs couverts par cette trame d'interdiction, pour des raisons de salubrité, toutes les constructions nouvelles génératrices d'eaux usées sont interdites jusqu'à délivrance de l'ordre de service des travaux de mise aux normes des équipements de traitement des eaux usées et/ou des réseaux d'assainissement.

TITRE 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A : zone agricole

Zone Ai : secteur agricole de gestion des activités économiques existantes

Zone At : secteur agricole de gestion des activités touristiques existantes

La zone A comporte des secteurs soumis aux risques identifiés au document graphique : se reporter au titre 1 chapitre 3 du présent règlement.

A1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	Zone A	Ai	At
Habitation	Logement	V*N°15	V*N°15	V*N°15
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	V* N°16	X
	Restauration	X	V* N°16	V* N°16
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V* N°16	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	V* N°20
	Cinéma	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V	X	X
	Exploitation forestière	V	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	V* N°16	X
	Entrepôt	X	V* N°16	X
	Bureau	X	V* N°16	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

Les autres usages et occupations

	Zone A	Zone Ai	Zone At
• Les dépôts de matériaux, • Les affouillements et exhaussements ? déblais et remblais non nécessaires aux constructions et aménagements autorisés, • Les dépôts de toute nature	X	V	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X	X	V
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X
Les ICPE soumise à autorisation et à enregistrement	V* N°17	V* N°16	X
Les ICPE soumise à déclaration	V* N°17	V* N°16	X
Abris pour animaux parqués	V* N°19	X	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

Conditions :

N°15 : Les logements et les annexes sont admis dans les conditions suivantes

- Les annexes (hors piscines) sont admises dans les conditions cumulatives suivantes : 2 annexes au maximum par logement. (Comptabilisées à compter de la date d'approbation du présent document d'urbanisme), dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe) *(se reporter à la définition d'une annexe en partie 1 du présent règlement)*
- Les piscines sont admises si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale (mesurés au point le plus proche du bord du bassin)
- Pour les logements existants sont admis les aménagements, adaptations et réhabilitations dans le volume existant.
- Pour les logements existants présentant avant travaux au moins 51 m² d'emprise au sol, sont autorisées les extensions (se reporter à la définition d'une extension en partie 1 du présent règlement) dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale. (Construction existante + extension projetée) Cette possibilité d'extension limitée est également envisageable dans le volume existant d'un local accessoire accolé au logement existant. (Se reporter à la définition du local accessoire en partie 1 du présent règlement).
- Les nouveaux logements sont admis uniquement lorsqu'ils constituent des logements de fonction nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les changements de destination sont autorisés uniquement pour les bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

N°16 : Les extensions des constructions existantes des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « industrie », « entrepôt », « bureau », « restauration », des ICPE soumise à autorisation et à enregistrement et à déclaration sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

De plus les locaux accessoires aux activités présentes des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « industrie », « entrepôt », « bureau », « restauration », des ICPE soumise à autorisation et à enregistrement et à déclaration sont

autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux de la construction principale.

Les constructions nouvelles de la sous destination entrepôts sont autorisés dans la limite de 300m² d'emprise au sol.

Les constructions nouvelles de la sous destination restauration sont limitées à 200m² d'emprise au sol.

N°17 : Les ICPE soumises à autorisation, enregistrement et déclaration sont admises uniquement lorsqu'elles sont agricoles.

N°19 : Les abris pour animaux parqués sont autorisés dans les conditions cumulatives suivantes :

- Être ouvert sur au moins un côté
- De pas excéder 25m² d'emprise au sol et 3m de hauteur au plus haut de la construction
- Être adossé sur une limite parcellaire ou une haie

N°20 : Les extensions des constructions existantes de la sous-destination Hébergement hôtelier et touristique sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

De plus les locaux accessoires aux activités présentes de la sous-destination Hébergement hôtelier et touristique sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux de la construction principale.

Les constructions nouvelles de la sous destination de la sous-destination Hébergement hôtelier et touristique sont limitées à 200 m² d'emprise au sol.

Conditions particulières :

La zone A comporte des secteurs soumis aux risques identifiés au document graphique : se reporter au titre 1 chapitre 3 du présent règlement.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

A2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages, travaux et activités, y compris affouillements, exhaussements et dépôts liés au projet de nouvelle liaison ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre défini par la DUP ainsi que les rétablissements de voirie.

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

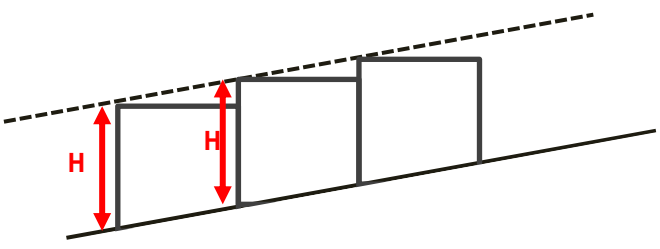
2-1-1- Volumétries des constructions

2.1.1- Hauteur

Définition :

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur de toutes les constructions (hors petite volumétrie) est mesurée au niveau du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère de la construction. Les éléments techniques (des gaines, souches de cheminées et éléments techniques, éléments de modénature), ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.



Dispositions applicables à tous les secteurs

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. »

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

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes et locaux accessoires à l'habitation autorisés, la hauteur maximale est de 3.50m

En cas d'un projet situé dans une zone du PPRi imposant une côte pour l''implantation des niveaux et de plancher rendant impossible le respect de la hauteur maximale absolue définie ci-après, il peut être dérogé à cette hauteur maximale absolue, mais il ne peut pas être dérogé au nombre maximal de niveaux.

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Secteur	Conditions de hauteur
A	- Les hauteurs des constructions sont limitées à 12m à l'égout du toit pour les bâtiments techniques agricoles - Les hauteurs des autres constructions sont limitées à R+1 +combles et 8 m à l'égout du toit.
Ai	- Les hauteurs des constructions sont limitées à 12m à l'égout du toit pour les bâtiments d'activités - Les hauteurs des autres constructions sont limitées à R+1 +combles et 8 m à l'égout du toit.
At	- Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+1 +combles et 8 m à l'égout du toit.

2-1-2 – implantation

Dispositions applicables à tous les secteurs

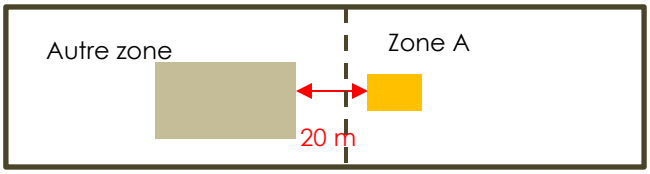
Une dérogation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

Les distances par rapport aux voies ouvertes à la circulation publiques ou aux limites séparatives sont mesurées au nu du mur de la construction.

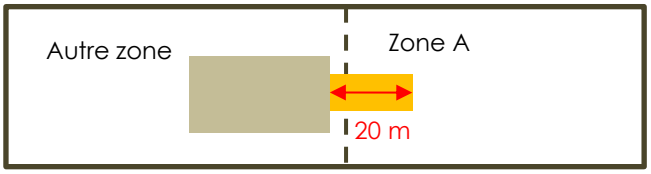
Cas particulier des parcelles coupées par une limite de zonage A/N U/AU : la zone A permet l'implantation, des extensions, des piscines et des annexes des constructions situées dans une autre zone :

- Pour les annexes et les piscines, à condition qu'elles soient situées à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe).



Construction principale Annexe

- Pour les extensions des constructions existantes située dans la zone U de la parcelle : l'extension pourra déborder sur la partie en zone A de ladite parcelle dans une profondeur limitée à 20 mètres mesurée en tout point de la construction principale.



Construction principale Extension

Il peut être dérogé aux implantations définies ci-après lorsque les règles liées au PPR les rendent inapplicables.

Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Secteur	Conditions d'implantations
A **At** **Ai**	- Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m, mesuré depuis l'alignement de la voie. Ce retrait est porté à 5m le long des voies départementales. - Pour les piscines : une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie est exigée. - Il est rappelé que les annexes (dont les piscines) doivent également être situées à moins de 20m de la construction principale.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Secteur	Conditions d'implantations
A **At** **Ai**	- L'implantation des annexes est libre par rapport aux limites séparatives mais elles doivent être situées à moins de 20m de la construction principale. - Pour les piscines : une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin jusqu'à la limite séparative est exigée. - Les autres constructions s'implanteront avec retrait de 3m des limites séparatives

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Non règlementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale et paysagère

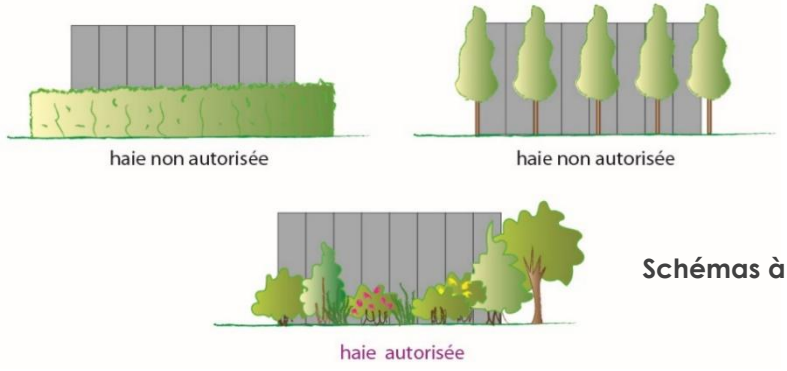
Les prescriptions de cet article figurent dans le titre 1 des dispositions réglementaires

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long), les stockages de plein air, les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés sur au moins un côté du bâtiment ou de l'installation, de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.



Schémas à valeur illustrative

2. 4 Stationnement

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

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé y compris dans le cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination.

A3 - Equipement et réseaux

Les prescriptions de cet article figurent dans le titre 1 des dispositions réglementaires

TITRE 5 – Dispositions applicables aux zones naturelles

N1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Zone N : zone naturelle
Zone NL : secteur naturel de loisirs
Zone Ni : secteur naturel de gestion des activités économiques existantes
Zone ND : secteur du « Domaine de Dolomieu »
Zone Nts : secteur « ATS »

La zone N comporte des secteurs soumis aux risques identifiés au document graphique : se reporter au titre 1 chapitre 3 du présent règlement.

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous-destination	Zone N	Ni	NL	ND	Nts
Habitation	Logement	V*N°18	V*N°18	V*N°18	V*N°18	X
	Hébergement	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	V*N°16	X	X	V*N°22
	Restauration	X	V*N°16	X	V*N°16	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V*N°16	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	V*N°20	X
	Cinéma	X	X	X	X	X
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	V	V	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X
Exploitation	Exploitation agricole	X	X	X	X	X

	Exploitation forestière	V*21	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	V*N°16	X	X	X
	Entrepôt	X	V*N°16	X	X	X
	Bureau	X	V*N°16	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X

Les autres usages et occupations

	Zone N	Ni	NL	ND	Nts
• Les dépôts de matériaux, • Les affouillements et exhaussements déblais et remblais non nécessaires aux constructions et aménagements autorisés, • Les dépôts de toute nature	X	X	X	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X	X	V	X	X
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X	X	X
Les ICPE soumise à autorisation et à enregistrement	X	V*N°16	X	X	X
Les ICPE soumise à déclaration	X	V*N°16	X	X	X
Les abris pour animaux parqués	V* N°19	X	X	X	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

Conditions :

N°16 : Les extensions des constructions existantes des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « industrie », « entrepôt », « bureau », « restauration », des ICPE soumise à autorisation et à enregistrement et à déclaration sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

De plus les locaux accessoires aux activités présentes des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « industrie », « entrepôt », « bureau », « restauration », des ICPE soumise à autorisation et à enregistrement et à déclaration sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux de la construction principale.

Les constructions nouvelles de la sous destination entrepôts sont autorisés dans la limite de 300m² d'emprise au sol.

Les constructions nouvelles de la sous destination restauration sont limitées à 200m² d'emprise au sol.

N°18 : Les logements et les annexes sont admis dans les conditions suivantes

- Les annexes (hors piscines) sont admises dans les conditions cumulatives suivantes : 2 annexes au maximum par logement. (Comptabilisées à compter de la date d'approbation du présent document d'urbanisme), dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe) *(se reporter à la définition d'une annexe en partie 1 du présent règlement)*
- Les piscines sont admises si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale (mesurés au point le plus proche du bord du bassin)
- Pour les logements existants sont admis les aménagements, adaptations et réhabilitations dans le volume existant.

- Pour les logements existants présentant avant travaux au moins 51 m² d'emprise au sol, sont autorisées les extensions (se reporter à la définition d'une extension en partie 1 du présent règlement) dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale. (Construction existante + extension projetée) Cette possibilité d'extension limitée est également envisageable dans le volume existant d'un local accessoire accolé au logement existant. (Se reporter à la définition du local accessoire en partie 1 du présent règlement).
- Les changements de destination sont autorisés uniquement pour les bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

N°19 : Les abris pour animaux parqués sont autorisés dans les conditions cumulatives suivantes :

- Être ouvert sur au moins un côté
- De pas excéder 25m² d'emprise au sol et 3m de hauteur au plus haut de la construction
- Être adossé sur une limite parcellaire ou une haie

N°20 : Les extensions des constructions existantes de la sous-destination Hébergement hôtelier et touristique sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

De plus les locaux accessoires aux activités présentes de la sous-destination Hébergement hôtelier et touristique sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux de la construction principale.

Les constructions nouvelles de la sous destination de la sous-destination Hébergement hôtelier et touristique sont limitées à 200 m² d'emprise au sol.

N°21 : Les activités d'exploitation forestière sont autorisées sans construction nouvelle. Sont autorisés les aménagements nécessaires à l'exploitation forestière.

N°22 : Les nouvelles constructions de la sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » sont autorisées dans la limite de 3 500 m² de surface de plancher, au total des constructions du secteur Nts (constructions existantes + construction projetées) et uniquement si elles ne déclarent pas de surface de vente. Les aménagements viaires, stationnements, nécessaires à la réalisation du projet sont autorisés et devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Conditions particulières :

La zone N comporte des secteurs soumis aux risques identifiés au document graphique : se reporter au titre 1 chapitre 3 du présent règlement.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

N2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages, travaux et activités, y compris affouillements, exhaussements et dépôts liés au projet de nouvelle liaison ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre défini par la DUP ainsi que les rétablissements de voirie.

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

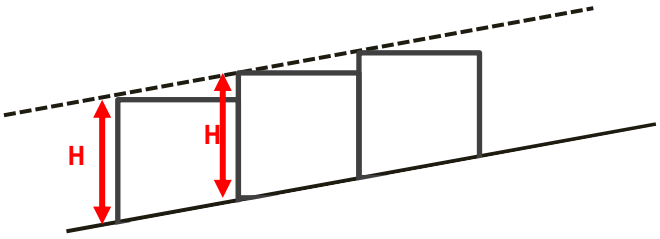
2-1- Volumétries des constructions

2.1.2- Hauteur

Définition :

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur de toutes les constructions (hors petite volumétrie) est mesurée au niveau du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère de la construction. Les éléments techniques (des gaines, souches de cheminées et éléments techniques, éléments de modénature), ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.



Dispositions applicables à tous les secteurs

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. »

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

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes et locaux accessoires à l'habitation autorisés, la hauteur maximale est de 3.50m

En cas d'un projet situé dans une zone du PPRi imposant une côte pour l''implantation des niveaux et de plancher rendant impossible le respect de la hauteur maximale absolue définie ci-après, il peut être dérogé à cette hauteur maximale absolue, mais il ne peut pas être dérogé au nombre maximal de niveaux.

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Secteur	Conditions de hauteur
N **Ni** **NL** **ND**	- Les hauteurs des constructions sont limitées à R+1 +combles et 8 m à l'égout du toit.
Nts	- Les hauteurs des constructions sont limitées à 13 m à l'égout du toit.

2-1-2 – implantation

Dispositions applicables à tous les secteurs

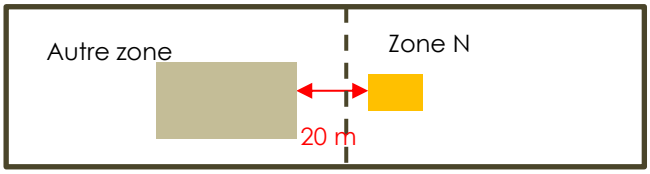
Une dérogation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

Les distances par rapport aux voies ouvertes à la circulation publiques ou aux limites séparatives sont mesurées au nu du mur de la construction.

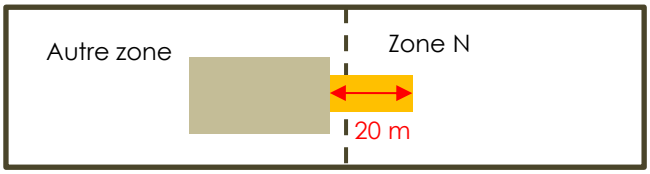
Cas particulier des parcelles coupées par une limite de zonage A/N U/AU : la zone A ou N permet l'implantation, des extensions, des piscines et des annexes des constructions situées dans une autre zone :

- Pour les annexes et les piscines, à condition qu'elles soient situées à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe).



Construction principale Annexe

- Pour les extensions des constructions existantes située dans la zone U de la parcelle : l'extension pourra déborder sur la partie en zone N de ladite parcelle dans une profondeur limitée à 20 mètres mesurée en tout point de la construction principale.



Construction principale Extension

Il peut être dérogé aux implantations définies ci-après lorsque les règles liées au PPR les rendent inapplicables.

Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Secteur	Conditions d'implantations
N **Ni** **NL** **ND** **Nts**	- Les autres constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m, mesuré depuis l'alignement de la voie. - Pour les piscines : une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie est exigée. - Il est rappelé que les annexes (dont les piscines) doivent également être situées à moins de 20m de la construction principale.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Secteur	Conditions d'implantations
N **Ni** **NL** **ND** **Nts**	- L'implantation des annexes est libre par rapport aux limites séparatives mais elle doit être située à moins de 20m de la construction principale. - Pour les piscines : une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin jusqu'à la limite séparative est exigée. - Les autres constructions s'implanteront avec retrait de 3m des limites séparatives

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Non règlementé excepté pour le secteur **Nts** où les futures constructions devront respecter la morphologie urbaine établie afin de respecter le contexte patrimonial du secteur mais également le contexte paysager en préservant les cônes de vues vers le château et vers les boisements.

2.2 Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Les prescriptions de cet article figurent dans le titre 1 des dispositions réglementaires

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

2. 4 Stationnement

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

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé y compris dans le cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination.

N3 - Equipement et réseaux

Les prescriptions de cet article figurent dans le titre 1 des dispositions réglementaires