

*Commune de Saint Jean le Vieux*



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 5- Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal d'approbation de la révision du P.O.S valant P.L.U.

En date du

Le Maire,



### **Avertissement :**

La révision du PLU de la commune de Saint-Jean-Le-Vieux ayant été engagée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016, arrêtée le 11 mai 2015 et mise à l'enquête publique du 4 janvier au 6 février 2016, les dispositions des articles R.123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables (cf. l'Article 12 - point VI du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme).

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme, s'applique au PLU de la commune de Saint-Jean-Le-Vieux depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Le présent règlement a été mis à jour des dispositions de cette ordonnance précitée, en phase approbation du PLU.

# Table des matières

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan	5
Article 2 – Lexique et définitions de base applicables au règlement	5
Article 3 – Dérogations au plan local d'urbanisme	12
Article 4 - Dispositions communes à toutes les zones du PLU relatives aux risques naturels	12
Article 5 – Zonage sismique réglementaire en Rhône-Alpes	17
Article 6 – Autres dispositions communes aux zones du PLU	18
Article 7 - Dispositions particulières	20
Article 8 - Articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones du règlement	20
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>21</b>
CHAPITRE 1 – ZONE UA	21
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>34</b>
Chapitre 2 : ZONE AUa	34
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>45</b>
CHAPITRE 3 – ZONE A et ses secteurs Ap, Asp	45
<b>TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>59</b>
CHAPITRE 4 – ZONE N	59
<b>TITRE VI : ARTICLE 11 COMMUN A TOUTES LES ZONES DU PLU</b>	<b>71</b>
<b>ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DES CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES LOCALISEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME</b>	<b>71</b>
1. L'article R 111.27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.	71
2. Dispositions applicables aux constructions nouvelles (y compris les bâtiments annexes)	71
3. Dispositions applicables aux constructions patrimoniales identifiées en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme	78
<b>ANNEXE 1 Feuille de calcul pour le dimensionnement de la cuve de rétention des eaux pluviales (art 4 du règlement des zones)</b>	<b>79</b>

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-JEAN-LE-VIEUX.

### Article 2 – Lexique et définitions de base applicables au règlement

---

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

#### **Adossement :**

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

#### **Alignement :**

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

#### **Annexes :**

Les annexes (garages, remises, abris bois, abris de jardin, dépendance, local technique, silos....) sont des bâtiments de dimension réduite rattachés fonctionnellement à l'habitation principale.

#### **Architecture contemporaine :**

L'architecture contemporaine représente un type de construction spécifique et reconnaissable, caractérisé par l'emploi de matériaux industriels – notamment l'acier, le verre et le béton - dépourvus d'ornementation et assemblés de manière à former des volumes géométriques simples librement disposés dans l'espace (source : définition extraite du site [www.archbis.one](http://www.archbis.one)).

#### **Architecture traditionnelle :**

L'architecture traditionnelle renvoie à un type d'architecture plutôt vernaculaire, donc ancienne, ainsi qu'à des savoir-faire et à l'utilisation de matériaux locaux.

#### **Destination des locaux :**

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

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

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

**Habitation :**

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

**Hébergement hôtelier :**

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

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

**Bureaux :**

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

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

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

**Commerce :**

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

**Industrie :**

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

**Artisanat :**

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

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

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

**Entrepôt :**

Sont considérés comme « entrepôts » :

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

**Exploitation agricole :**

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

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

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

Sous la dénomination de bâtiments agricoles :

- les bâtiments d'élevage et leurs annexes
- les autres constructions à usage agricole : hangars pour le stockage des récoltes, du matériel, des engrais, des produits phytosanitaires, bâtiments pour le stockage et le conditionnement de fruits et légumes (chambres froides), séchoirs à tabac ou à noix, etc.

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

*Le principe de réciprocité est appliqué au projet selon les règles de distances de recul vues ci-dessus, soit :*

- 50 m au moins d'un bâtiment d'élevage soumis au RSD (100 m s'il s'agit d'un élevage porcin)
- 100 m au moins d'un bâtiment d'élevage et de ses annexes soumis à la réglementation des installations classées, déclarées ou autorisées.

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

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

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

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

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

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

**Exploitation forestière (bâtiments d') :**

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

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

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

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

**Local accessoire :**

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

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

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

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

**La résidence de tourisme** est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offert en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

Les résidences de tourisme sont classées de 1 étoile à 4 étoiles. La décision finale de classement est prise par arrêté du préfet après avis de la Commission départementale de l'action touristique.

Une résidence de tourisme peut être composée de natures d'hébergement variées : appartement, chambre, mobile home (type camping).

Comment différencier « hôtel » et « résidence de tourisme ».

Les services rendus par les hôtels sont plus étendus que ceux des résidences de tourisme : petits déjeuners quotidiens et entretien des chambres quotidien, fourniture de linge de toilette.

Les unités d'habitation des résidences doivent être équipées d'une cuisine ou d'un coin cuisine et d'un sanitaire privé. L'homogénéité des unités d'habitation exigée des résidences ne l'est pas pour les hôtels.



**Chaussée :**

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

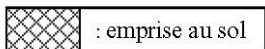
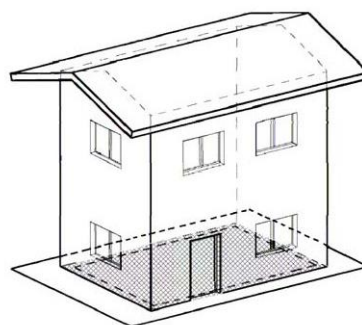
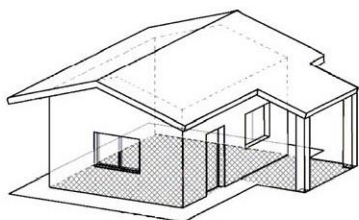
**Coefficient d'emprise au sol (CES) :**

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

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

Croquis 1

Croquis 2



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

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

**Défrichement :**

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

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

**Emprise de la voie :**

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

**Emprise publique :**

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

**Ensemble immobilier :**

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

On distingue :

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

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

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

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

1<sup>ère</sup> catégorie : au-dessus de 1500 personnes

2<sup>ème</sup> catégorie : de 701 à 1500 personnes

3<sup>ème</sup> catégorie : de 301 à 700 personnes

4<sup>ème</sup> catégorie : 300 personnes et au-dessous, à l'exception des établissements compris dans la 5<sup>ème</sup> catégorie

5<sup>ème</sup> catégorie : établissements accueillant un nombre de personnes inférieur au seuil dépendant du type d'établissement.

**Habitation individuelle jumelée :**

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

**Habitations individuelles groupées :**

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

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

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

**Habitat intermédiaire :**

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

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

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

- opérations « linéaires » ou « en bandes » sans superposition ;
- opérations « linéaires » ou « en bandes » avec superpositions ;

- opérations « discontinues » par plots (esprit d'une grande maison individuelle) ;
- opérations « discontinues » par grandes unités (esprit d'une résidence).

### **Limite séparative :**

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

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

### **Limite de hauteur :**

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

### **Logement locatif social :**

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

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

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

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

### **Marge de recul :**

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

### **Plate-forme :**

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

### **Saillie :**

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

### **Surface de plancher (art L111-14 du Code de l'Urbanisme) :**

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

### **Voie privée :**

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

## Article 3 – Dérogations au plan local d'urbanisme

---

### Article L152-3 :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

### Article L152-4 :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire ».

### Article L152-5 :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

## Article 4 - Dispositions communes à toutes les zones du PLU relatives aux risques naturels

---

### 1- Portée générale

Article R111-3 créé par décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007 :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves [...]».

Et article \*R111-2 modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007 :

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

Les services chargés de l'urbanisme et de l'application du droit des sols gèrent les mesures qui entrent dans le champ du Code de l'Urbanisme.

En revanche, les maîtres d'ouvrage, en s'engageant à respecter les règles de construction, lors du dépôt d'un permis de construire, et les professionnels chargés de réaliser les projets, sont responsables des études ou dispositions qui relèvent du Code de la Construction en application de son article R 126-1.

Les prescriptions spéciales de construction définies dans le présent dossier de la carte des aléas ne peuvent être précisées à l'excès car elles dépendent non seulement de l'aléa, mais aussi du type de construction, et enfin parce que la responsabilité de leur application revient aux constructeurs.

Aussi, à l'appui de certaines préoccupations de portée générale, sont émises des prescriptions ne prétendant pas à l'exhaustivité, mais adaptées à la nature de l'aléa ; et permettant d'atteindre les objectifs fixés.

## ***2- Dispositions relatives au libre écoulement des eaux et à la conservation du champ des inondations***

Le présent règlement définit en tant que de besoin les interdictions et les prescriptions techniques à respecter afin d'assurer le libre écoulement des eaux et la conservation, la restauration ou l'extension des champs d'inondation.

Certains travaux ou aménagements, en fonction de leurs caractéristiques, peuvent nécessiter par ailleurs une procédure Loi sur l'eau, dès lors qu'ils entrent dans le champ de la nomenclature des travaux devant faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation.

## ***3- Dispositions concernant les fossés, canaux en toutes zones***

D'une manière générale, les fossés existants doivent être maintenus ouverts (sauf bien sûr couverture rendue nécessaire pour franchissement d'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 **canaux**, les marges de recul à respecter sont :

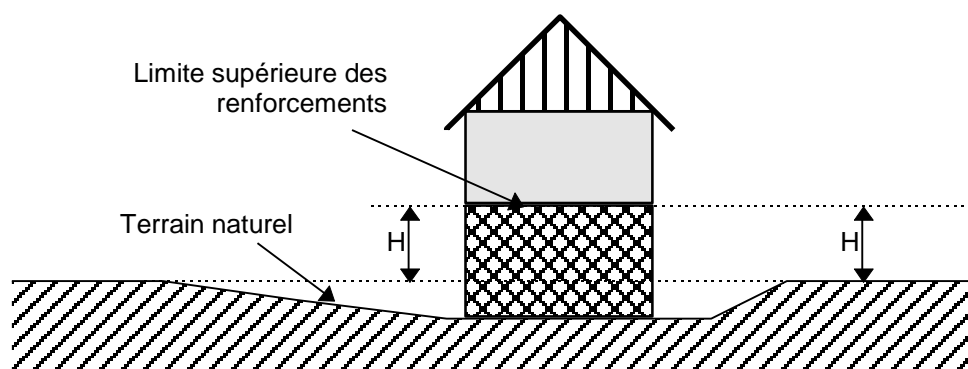
- Marge de recul des canaux : 10 m par rapport à l'axe du lit
  - ✓ sans que, dans ce cas, la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m,
  - ✓ et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien.
- Marge de recul des fossés : 5 m par rapport à l'axe du lit

#### 4- Définitions

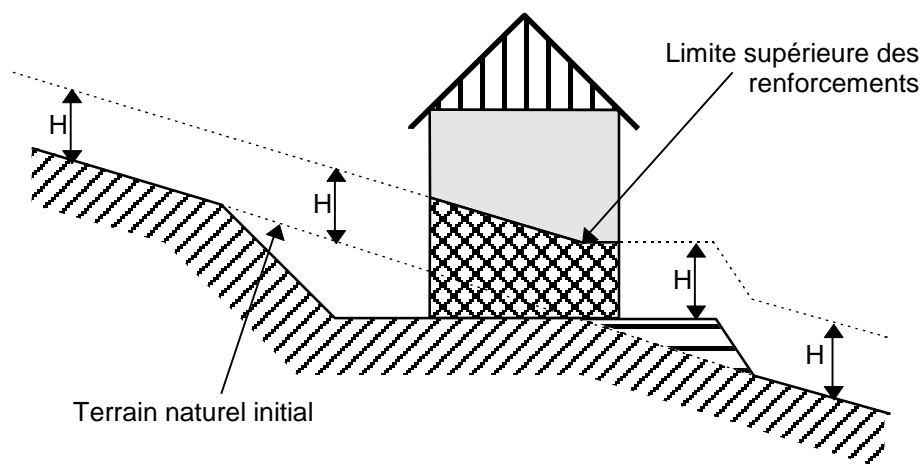
##### DEFINITION DE LA HAUTEUR PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL

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

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



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



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

Le Rapport d'Emprise au Sol en zone inondable (RESI) est défini par la rapport de l'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 constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet.

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

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

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

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

« FAÇADES EXPOSEES »

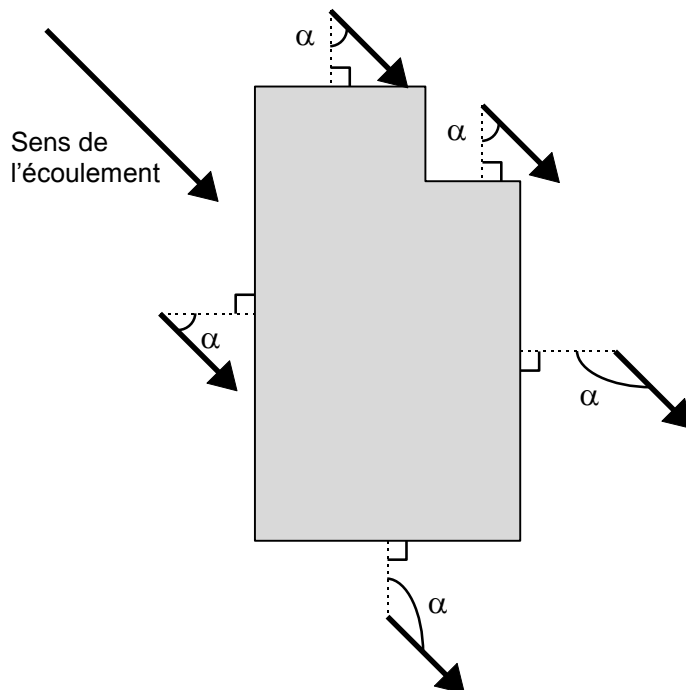
Le règlement utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements liquides avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

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

C'est pourquoi, sont considérés comme :

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

Le mode de mesure de l'angle  $\alpha$  est schématisé ci-après.





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

**« PROJETS NOUVEAUX »**

Est considéré comme « projet nouveau » :

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

**« MAINTIEN DU BATI A L'EXISTANT »**

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

**EXCEPTIONS AUX INTERDICTIONS GENERALES**

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains types de projets peuvent être autorisés. Ils sont indiqués dans chaque zone à l'article 2 du règlement des zones du PLU.

**5- Etablissements recevant du public (ERP) et établissements sensibles**

L'ensemble des ERP sont interdits dans les zones non constructibles au titre des risques naturels.

**6- Traduction dans le règlement de la carte des aléas en risques**

Les aléas de la carte des aléas naturels réalisée par RTM et Alp'Géorisques pour le territoire de St Jean Le Vieux, sont traduites en risques dans le règlement du PLU, selon le tableau de correspondance ci-après :

Indice de l'aléa de la carte des aléas – RTM Alp'Géorisques	Traduction en risques de l'aléa (art R123-11-b du code de l'urbanisme)	
	Zones constructibles de contraintes faibles sous prescriptions ou recommandations	Zones inconstructibles
Crués des torrents et des rivières torrentielles (aléa faible) : indice T1	Bt	
Crués des torrents et des rivières torrentielles (aléa fort): indice T3		RT
Ruissellement sur versant : V1	Bv	
Glissement de terrain, Solifluxion ou Coulées de boues (aléa faible) : G1	Bg	



Indice de l'aléa de la carte des aléas – RTM Alp'Géorisques	Traduction en risques de l'aléa (art R123-11-b du code de l'urbanisme)	
	Zones constructibles de contraintes faibles sous prescriptions ou recommandations	Zones inconstructibles
Glissement de terrain, Solifluxion ou Coulées de boues (aléa moyen) : G2		RG
Glissement de terrain, Solifluxion ou Coulées de boues (aléa fort) : G3		RG
Chutes de pierres et de blocs (aléa faible) : P1	Bp	
Chutes de pierres et de blocs (aléa fort) : P3		RP

Une zone peut être affectée par plusieurs risques. Dans ce cas, les indices se cumulent. Exemple : « Bg,v » - zone constructible affectée par un risque de glissement de terrain et de ruissellement sur versant).

## Article 5 – Zonage sismique réglementaire en Rhône-Alpes <sup>1</sup>

Comment prendre en compte le risque sismique dans votre projet ?

***Saint-Jean-Le-Vieux est classée en zone de sismicité 4 (sismicité moyenne) dans laquelle des règles de construction parasismique sont applicables aux bâtiments et ponts « à risque normal ».***

Les ouvrages « à risque normal » sont les bâtiments, installations et équipements pour lesquels les conséquences d'un séisme sont circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat (article R.563-3 du code de l'environnement). Ils sont répartis en quatre catégories d'importance, définies en fonction du risque encouru par les personnes ou du risque socio-économique causé par leur défaillance :

1. **catégorie d'importance I** : ouvrages dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique ;
2. **catégorie d'importance II** : ouvrages dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes ;
3. **catégorie d'importance III** : ouvrages dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et/ou présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ;
4. **catégorie d'importance IV** : ouvrages dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public.
5. Des mesures préventives, notamment des règles de construction parasismique, sont appliquées aux ouvrages de la classe dite « à risque normal » situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5 (article R.563-5 du code de l'environnement). En outre, des mesures spécifiques doivent être appliquées aux ouvrages de catégorie IV pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.
6. L'arrêté du 22 octobre 2010 (relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ») et l'arrêté du 26 octobre 2011 (relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux ponts de la classe dite « à risque normal ») précisent la classification en catégories d'importance et les dispositions à appliquer aux bâtiments et ponts « à risque normal »

Cf le site internet <http://www.planseisme.fr>

<sup>1 1</sup> Extrait du didacticiel du BRGM sur la réglementation parasismique  
PLU – Phase approbation

**Récapitulatif**

<b>Zone de sismicité</b>	<b>Zone de sismicité 4 (sismicité moyenne)</b>
Catégorie d'importance du bâtiment	Catégorie d'importance II
Construction d'un bâtiment neuf / Travaux sur un bâtiment existant	Travaux sur un bâtiment existant
Exigences parasismiques réglementaires	Dans tous les cas : vérifier que les travaux n'aggravent pas la vulnérabilité sismique du bâtiment. Si les travaux entraînent une modification importante de la structure du bâtiment [1], appliquer les règles parasismiques : règles Eurocode 8 ou PS-MI <sup>2</sup> [2] Si des éléments non structuraux sont ajoutés ou remplacés, appliquer les règles parasismiques : règles Eurocode 8
Recommandations	Si des travaux sont envisagés, évaluer la vulnérabilité de son bâtiment, le renforcer si nécessaire et si possible. Aménager les équipements intérieurs du bâtiment

**Article 6 – Autres dispositions communes aux zones du PLU**

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

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

Ces installations doivent être enterrées ou dissimulées aux vues des tiers, par des aménagements adéquats.

**2 - Réglementation des accès et reculs**

Les accès nouveaux sur les routes départementales sont réglementés en application des articles R.111.2 du code de l'urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels. Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

**3 – Clôtures**

L'édification de clôture n'est pas obligatoire même si l'acceptation de la clôture est la règle (art 647 du code civil). L'édification de clôture est réglementée par les articles L 421-4 et R 421-12 du code de l'urbanisme. En application de l'article R 421-12§d, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située dans une commune ou partie de commune pour laquelle le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration par délibération du Conseil Municipal.

En application de l'article R421-2§g du Code de l'urbanisme, sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé, les

clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;

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

#### **4 - Stationnement des caravanes**

Doit être précédée d'une déclaration préalable :

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

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

**Art L442-9 :** « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

*De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.*

*Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.*

*Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.*

*La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret. La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10. ».*

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

**Art L 442-14 :** « Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :  
1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

2° *L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.».*

### **Article 7 - Dispositions particulières**

---

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

### **Article 8 - Articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones du règlement**

---

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

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE 1 – ZONE UA

#### ***Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)***

La zone UA correspond aux parties agglomérées les plus denses de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité et des typologies bâties proches des constructions traditionnelles.

Le plan traduit la volonté d'organiser le tissu existant en lui conservant ses caractéristiques urbaines et architecturales.

Le plan distingue :

- **Des constructions patrimoniales**, identifiées sur le document graphique du règlement n° 2 du PLU, en application des articles L 151-19° et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme ainsi qu'en application de l'art L 111-17 du code de l'urbanisme.
- **Des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts**, délimités en application des articles L 151-41 et R 123-11-d du Code de l'Urbanisme, pour répondre aux besoins d'équipement et d'aménagement de la commune.
- **Des secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation** (art L 151-6 & 7 et R 123-3-1 du code de l'urbanisme).
- **Des secteurs affectés par des risques naturels** délimités sur le document graphique du règlement n°1 du PLU en application de l'art R 123-11-b, justifiant que soient interdites ou soumises des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, les dépôts, les affouillements et exhaussements des sols.

#### **Consultance architecturale (pour information) :**

Afin d'éviter la remise en cause des projets inadaptés, il est conseillé aux pétitionnaires de prendre contact avec l'architecte conseiller de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

## SOMMAIRE

- Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif
- Article UA 5 - Surface minimale de terrains en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
- Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article UA 9 - Emprise au sol des constructions
- Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions de nature à préserver les éléments de paysage, quartiers, immeubles, sites et secteurs protégés en application du « h » de l'art R 123-11
- Article UA 12 - Stationnement
- Article UA 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
- Article UA 14 - Performances énergétiques et environnementales
- Article UA 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

**ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Sont interdits :**

1. Les constructions et installations à usage d'activités industrielles ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
3. Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, à l'exception de celles autorisées à l'article UA 2 ;
4. Les commerces sauf ceux autorisés à l'art UA 2 ci-dessous ;
5. Les constructions à destination de l'exploitation forestière ;
6. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts <sup>1</sup> ;
7. Les abris de jardins ou les garages isolés ne constituant pas une annexe <sup>2</sup> à une habitation existante dans la zone ;
8. Les terrains de camping – caravanage ;
9. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
10. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;
11. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UA 2 ;
12. Les dépôts de toute nature (déchets, véhicules accidentés ou usagés, ferraille)

**ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****1- Conditions particulières relatives aux constructions patrimoniales identifiées en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (voir le plan n° 2 du PLU)**

Pour rappel, doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (art R421-23h).

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées en application du L151-19 du code de l'urbanisme (art R421-28e). Le permis de démolir pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des éléments identifiés.

**2- Conditions particulières relatives aux constructions à usage artisanal**

Elles sont admises si elles sont compatibles avec un voisinage habité, ne créent pas de nuisances esthétiques, olfactives, sonores, des risques ou des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

**3- Conditions relatives aux constructions à destination de l'exploitation agricole**

Les constructions et installations à destination de l'exploitation agricole sont admises sous réserve de la préexistence d'une exploitation agricole et sous réserve de ne pas augmenter les risques de nuisances pour le voisinage habité. Il pourra être fait application des dispositions de l'art L111-3 du code rural <sup>1</sup> : principe de réciprocité d'implantation des bâtiments.

<sup>1</sup> Voir la définition de l'entrepôt dans le titre 1 du présent règlement

<sup>2</sup> Voir définition de l'annexe dans le titre 1 du présent règlement

<sup>1</sup> Voir le rappel de l'article L111-3 du code rural à l'article 2 du Titre 1 du règlement  
PLU – Phase approbation

**4- Conditions relatives aux commerces**

Les constructions à usage du commerce de détail et de proximité avec l'habitat sont autorisées dans la limite d'une surface de vente par établissement commercial inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> ;

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

**6- Conditions applicables dans les secteurs affectés par des risques naturels (voir le document graphique n° 1 du PLU et risques naturels)**

Dans les secteurs indicés « Bg » , les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UA1 ci-dessus, sont admises sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux. Les affouillements et exhaussements autorisés ne doivent pas aggraver le risque d'instabilité.

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

1- En application de l'art. R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**2- Accès :**

2.1/ Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et brancardage.

2.2/ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

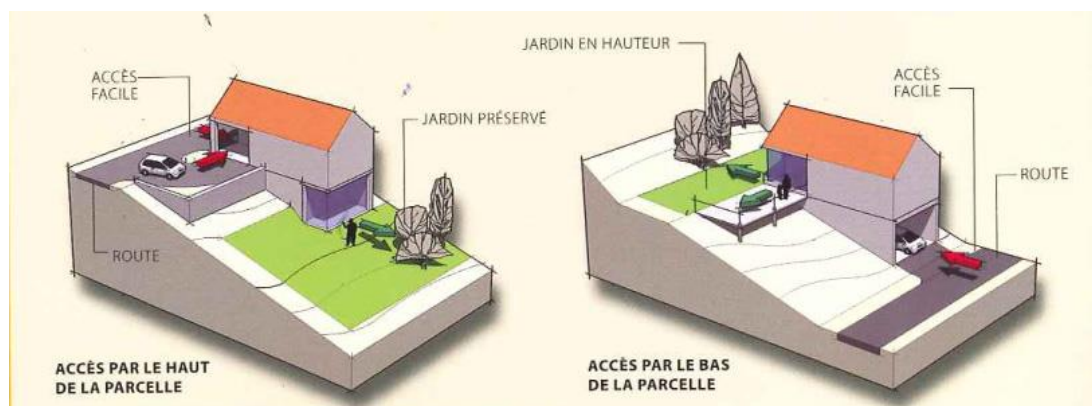
Sur une unité foncière originelle, un regroupement des accès peut être exigé s'il y a création de plus de 1 lot à bâtir.

2.3/ Cas des OAP : lorsque les terrains font l'objet d'une OAP (cf le dossier n° 3 du PLU), les conditions d'accès précisées dans les OAP doivent être respectées.

2.4/ L'accès doit être le plus court et le plus simple par rapport à la voie existante :

- Par le haut du terrain lorsque la voie est à l'amont et vice-versa (cf illustration ci-après).
- La pente maximale des accès individuels aux constructions sera limitée à 10%.





*Habiter en Belledonne « Construire en montagne »*

### 3- Voies :

Les voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Elles doivent permettre une circulation aisée, le passage des véhicules de secours, de déneigement et ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La plate-forme roulante des voies de desserte des constructions aura une largeur maximale de 4 mètres, sauf contraintes techniques justifiées.

La création de voirie nouvelle ou d'accès aux constructions ne doit pas entraîner la création de talus ou de murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 0.70 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les enrochements cyclopéens ou équivalents sont interdits.

Les impasses créées doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules.

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

### 1- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant un branchement d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable à la commune.

### 2- Assainissement des eaux usées :

#### **Eaux usées domestiques:**

En secteurs d'assainissement collectif du zonage d'assainissement (voir le plan n° 3 du PLU), toute construction ou installation générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif qui la dessert.

Dans les secteurs équipés d'un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans les réseaux d'eaux pluviales et inversement.

#### **Eaux usées non domestiques :**

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

Pour mémoire, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration).

Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé (industriel ou autre). Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

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

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

3.2/ La gestion des eaux de pluie prendra en compte le zonage pluvial (cf le plan n° 4 du PLU)

3.2.1. Dans les zones vertes du zonage pluvial, le raccordement au réseau pluvial est autorisé sous réserve de respecter un débit de fuite de 70 litres / seconde / hectare aménagé.

Le respect du débit de fuite nécessite la mise en place :

- D'une cuve de rétention jouant le rôle d'écrêtement ;
- D'un dispositif d'ajutage pour réguler le débit de rejet au réseau pluvial.

Dimensionnement de la cuve de rétention : afin d'adapter le volume de la cuve de rétention à chaque futur projet de construction, une fiche méthodologique est jointe en annexe 1 du présent règlement.

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

3.3/ Sous réserve de la capacité du sol à infiltrer, les eaux peuvent être infiltrées dans le terrain sous réserve de tests de perméabilité favorables et à condition d'être situé hors zone de risques naturels indicé « Bg » dans laquelle le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol, est interdit.

- En cas de tests de perméabilité non favorables, les eaux de pluie doivent être acheminées dans le réseau de collecte de la commune après autorisation du gestionnaire du réseau habilité à fixer le débit maximal de rejet admissible dans le réseau.
- Lorsque le secteur n'est pas équipé d'un réseau de collecte, l'évacuation des eaux de pluie peut être réalisée vers un fossé, talweg planté d'arbustes, ou un cours d'eau après tampon éventuel.

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

3.5/ En cas de dispositif de rétention des eaux de pluie sur le terrain, celui-ci doit être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

3.6/ Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

3.7/ En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

3.8/ Les rejets issus des piscines doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de déchloration.

3.9/ Lors de l’instruction d’un permis de construire ou d’aménager, la commune peut exiger du pétitionnaire de fournir une étude justifiant les règles de conception et d’implantation des dispositifs.

**4- Autres réseaux**

Les branchements des réseaux téléphoniques et électriques sont exécutés en souterrain sauf en cas d’impossibilité technique. Les coffrets techniques sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures sauf impossibilité technique.

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

Sans objet.

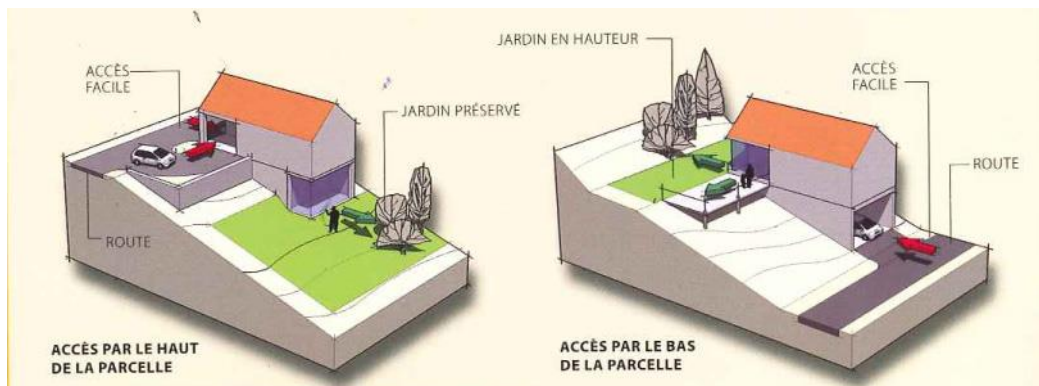
**ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**1- Application des règles ci-dessous :**

- Les règles s’appliquent aux voies publiques et aux emprises publiques.
- Elles s’appliquent en tout point du bâtiment.

**2- Règles générales :**

- La construction, notamment le garage, doit être positionné au plus près de la voie desservant la parcelle, sans excéder un retrait de 10 mètres calculé par rapport à l’alignement de la voie.
- La construction à l’alignement est autorisée ;



Croquis illustratifs issus de la plaquette « Habiter en belledonne – construire en montagne (Espace Belledonne) »

**3- Dispositions particulières :**

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

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

### **1- Application des règles ci-dessous :**

- Ces règles s'appliquent vis à vis des limites de propriétés latérales aux voies publiques et privées et vis à vis des limites de fonds de parcelles.
- Elle s'appliquent en tout point du bâtiment.

### **2-Règles générales :**

**2.1- Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines**, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants dans le quartier.

**2.2- La construction en limite est autorisée** lorsque la hauteur de la construction à l'aplomb de la limite ne dépasse pas 3.50 m.

- La hauteur de 3.50 m peut être dépassée, dans le respect de la hauteur maximale fixée à l'art UA 10, si :
  - ✓ La construction s'adosse à une construction préexistante implantée en limite ;
  - ✓ En cas de construction jumelée ou groupée, simultanée de part et d'autre de la limite.

**2.3- En cas de construction en retrait des limites**, le recul sera au moins égal à moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à  $H/2 - 2$  m avec un minimum de 3 mètres ( $L > H/2 - 2$  m avec 3 m mini.).

**2.4- Les piscines** (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul de 3 m de toutes limites séparatives.

### **3- Dispositions particulières :**

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

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

Sans objet.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1- Définitions :**

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

Au-dessus de la hauteur maximale indiquée ci-après, seuls les ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, locaux  
 PLU – Phase approbation

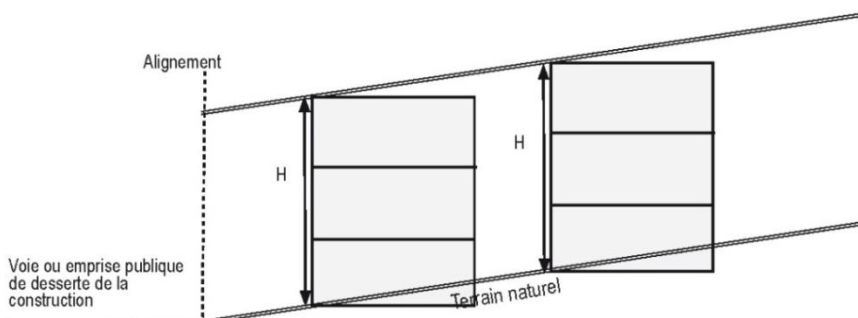
techniques d'ascenseurs, garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie, peuvent être réalisés.

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

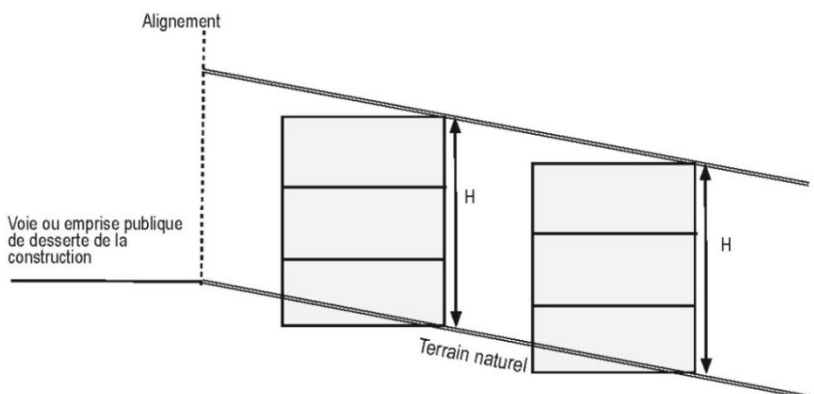
**2- Hauteur maximale autorisée est fixée à 11 mètres au faîtage.**

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

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



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



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

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 3.50 m à l'aplomb des limites de propriété.
- En cas d'adossement à une construction voisine déjà établie en limite, la hauteur de la construction est limitée à celle de la construction voisine + ou - 1 mètre sans pouvoir dépasser la hauteur maximale autorisée au point 2 ci-dessus.
- En cas de construction jumelée simultanée de part et d'autre de la limite, la hauteur de la construction est la hauteur maximale des constructions autorisée au point 2 ci-dessus.

**4- Dispositions particulières :**

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

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A PRESERVER LES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, IMMEUBLES, SITES ET SECTEURS PROTEGES EN APPLICATION DU « h » DE L’ART L123-11**

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

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

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (150 m maximum) en respectant les normes définies ci-après.

**1. Normes pour les véhicules automobiles :**

Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination.

Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d’imbrication de destinations.

Le calcul du nombre de places exigibles est arrondi au nombre entier supérieur si la décimale est strictement supérieure à 0.5.

Destination	Quantités requises
<p><b>Habitation</b></p>	<p>1 place par logement jusqu’à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,                      2 places par logement entre 61 et 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,                      1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher  <u>Dans le cas d’opérations groupées ou collectives</u> : 1 place « visiteurs » pour 2 logements</p> <p><u>Cas particuliers pour les logements locatifs sociaux</u> :                      1 place maximum par logement (Article L 151-35 du Code de l’Urbanisme). L’obligation de réaliser des aires de stationnement n’est pas applicable aux travaux de transformation ou d’amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’Etat, y compris dans le cas où ces travaux s’accompagnent de la création de surface de plancher.</p>

<b>Destination</b>	<b>Quantités requises</b>
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place par chambre
<b>Artisanat</b>	1 place minimum par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Activité de bureaux, services</b>	1 place par tranche de 25 m <sup>2</sup> de bureaux
<b>ERP, équipements publics</b>	pas de ratio fixé ; le nombre de places à aménager est déterminé en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

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

<b>Destination</b>	<b>Quantités requises</b>
<b>Habitat collectif</b>	Prévoir un espace couvert et éclairé d'une superficie de 0.75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1.5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> . Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements.
<b>Bureau, établissement artisanal ou de services</b>	Prévoir un espace couvert, éclairé et facilement accessible, situé dans le bâtiment, ou à l'extérieur du bâtiment à condition d'être couvert, éclairé, clos et sur la même unité foncière que le bâtiment, d'une surface égale à 1.5% de la surface de plancher.
<b>Commerce</b>	1 emplacement équipé * (1.5 m <sup>2</sup> ) pour 20 m <sup>2</sup> de surface de vente
<b>Pour les autres destinations</b>	Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation des constructions

**3. Par leurs dispositions techniques,** les aires de stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols (utilisation de matériaux ou de techniques favorisant la gestion des eaux).

**4. Caractéristiques géométriques d'une place de stationnement :**

25 m<sup>2</sup> en moyenne, voies de circulation comprises. En cas de stationnement longitudinal, la base est de 5 m x 2.50 m.

**5. Dans le cas d'une impossibilité technique de réaliser** les stationnements sur le terrain d'assiette de l'opération, le pétitionnaire pourra être autorisé à rechercher ces emplacements par :

- La réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de 150 m.

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

**1/ Plantations :**

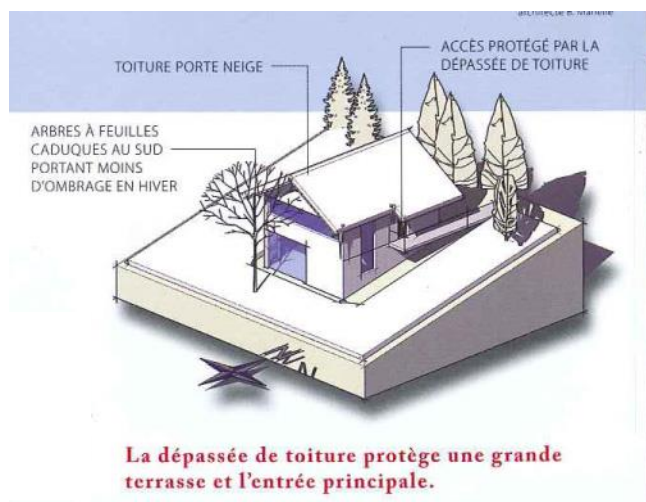
Elles seront utilisées pour tempérer.



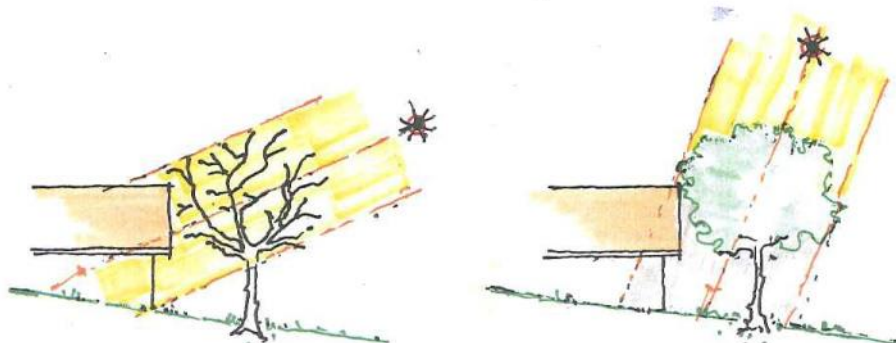
Les persistantes seront réservées pour protéger des vents froids d'hiver, les plantations caduques doivent préserver de la chaleur d'été tout en laissant passer le soleil en hiver.

Les haies doivent être constituées de végétaux indigènes, soit par exemple : noisetier, charmille, érable champêtre, sureau, cornouiller, viorne, etc.

Se reporter à la brochure du conseil général de l'Isère « Planter des haies champêtres en Isère » (site : [www.isere.fr](http://www.isere.fr)). Les haies mono spécifiques de type thuyas ou laurier palme sont interdites.



Croquis illustratifs issus de la plaquette « Habiter en Belledonne – Construire en montagne » (Espace Belledonne)



(Brochure CAUE)

## 2/ Espaces libres :

2.1. Les aménagements extérieurs doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés lorsque le sol le permet.

2.2. Pour les espaces publics la mise en œuvre de revêtement de sol imperméable doit être motivée par une incapacité technique ou fonctionnelle totale. Il doit être prouvé qu'aucun autre matériau naturel ou de synthèse perméable ne peut être employé.

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

- L'orientation sud des constructions sera privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (éléments architecturaux de protection, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).



- **L'isolation par l'extérieur des constructions patrimoniales** identifiées en application de l'article L111-17 du code de l'urbanisme (voir le plan n° 2 du PLU - Protection du patrimoine bâti), est interdite.

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

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

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### Chapitre 2 : ZONE AUa

#### ***Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)***

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

Le plan distingue :

- **Des secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation** (art L 151-6 & 7 et R 123-3-1 du code de l'urbanisme) – cf le dossier n° 3 du PLU.
- **Des secteurs affectés par des risques naturels** délimités sur le document graphique du règlement n°1 du PLU en application de l'art R 123-11-b, justifiant que soient interdites ou soumises des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, les dépôts, les affouillements et exhaussements des sols.

#### **Consultance architecturale (pour information) :**

Afin d'éviter la remise en cause des projets inadaptés, il est conseillé aux pétitionnaires de prendre contact avec l'architecte conseiller de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

## **SOMMAIRE**

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

## **ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

1. Les constructions et installations à usage d'activités industrielles ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
3. Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, à l'exception de celles autorisées à l'article AUa 2 ;
4. Les commerces de détail et de non proximité avec l'habitat, les commerces de détail et de proximité d'une surface de vente supérieure à 100 m<sup>2</sup> par établissement ;
5. Les construction à usage d'hébergement hôtelier ;
6. Les constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière ;
7. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
8. Les abris de jardins ou les garages isolés ne constituant pas une annexe <sup>2</sup> à une habitation existante dans la zone ;
9. Les terrains de camping – caravanage ;
10. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
11. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;
12. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article AUa 2 ;
13. Les dépôts de toute nature (déchets, véhicules accidentés ou usagés, ferraille) ;
14. Toutes constructions, installations, ouvrages, pouvant compromettre la réalisation de la voie verte intercommunale portée sur les documents graphiques du PLU.

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

1. Les constructions sont autorisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble sous réserve de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation n° 1 figurant dans le dossier du PLU n° 3 - OAP.

2. Les constructions à usage artisanal sont admises si elles sont compatibles avec un voisinage habité, ne créent pas de nuisances esthétiques, olfactives, sonores, des risques ou des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

3. Les commerces de détail et de proximité avec l'habitat sont admis dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente par établissement ;

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

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

**Dans les secteurs indicés « Bg »**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article AUa1 ci-dessus, sont admises sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un

<sup>2</sup> Voir définition de l'annexe dans le titre 1 du présent règlement  
PLU – Phase approbation

débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux. Les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

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

1- En application de l'art. R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### **2- Accès :**

2.1/ Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et brancardage.

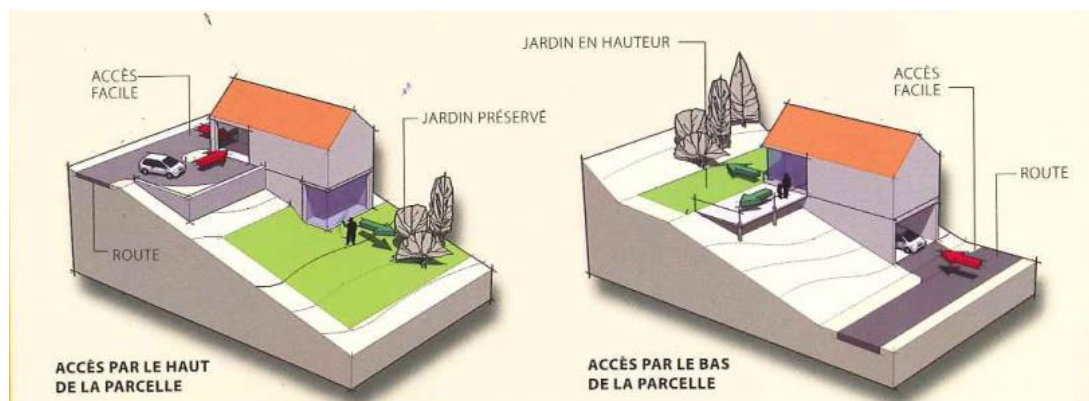
2.2/ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sur une unité foncière originelle, un regroupement des accès peut être exigé s'il y a création de plus de 1 lot à bâtir.

2.3/ Les conditions d'accès précisées dans l'OAP n° 1 doivent être respectées.

2.4/ L'accès doit être le plus court et le plus simple par rapport à la voie existante :

- Par le haut du terrain lorsque la voie est à l'amont et vice-versa (cf illustration ci-après).
- La pente maximale des accès individuels aux constructions sera limitée à 10%.



*Habiter en Belledonne « Construire en montagne »*

#### **3- Voies :**

Les voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Elles doivent permettre une circulation aisée, le passage des véhicules de secours, de déneigement et ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La plate-forme roulante des voies de desserte des constructions aura une largeur maximale de 4 mètres, sauf contraintes techniques justifiées.

La création de voirie nouvelle ou d'accès aux constructions ne doit pas entraîner la création de talus ou de murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 0.70 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les enrochements cyclopéens ou équivalents sont interdits.

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

### **1- Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant un branchement d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable à la commune.

### **2- Assainissement des eaux usées :**

#### **Eaux usées domestiques:**

En secteurs d'assainissement collectif futur du zonage d'assainissement (voir le plan n° 3 du PLU), toute construction ou installation générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif qui la dessert.

Dans les secteurs équipés d'un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans les réseaux d'eaux pluviales et inversement.

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

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

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

3.2/ La gestion des eaux de pluie prendra en compte le zonage pluvial (cf le plan n° 4 du PLU)

3.2.1. Dans les zones vertes du zonage pluvial, le raccordement au réseau pluvial est autorisé sous réserve de respecter un débit de fuite de 70 litres / seconde / hectare aménagé.

Le respect du débit de fuite nécessite la mise en place :

- D'une cuve de rétention jouant le rôle d'écrêtement ;
- D'un dispositif d'ajutage pour réguler le débit de rejet au réseau pluvial.

Dimensionnement de la cuve de rétention : afin d'adapter le volume de la cuve de rétention à chaque futur projet de construction, une fiche méthodologique est jointe en annexe 1 du présent règlement.

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

3.3/ Sous réserve de la capacité du sol à infiltrer, les eaux peuvent être infiltrées dans le terrain sous réserve de tests de perméabilité favorables et à condition d'être situé hors zone de risques naturels indicé « Bg » dans laquelle le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol, est interdit.

- En cas de tests de perméabilité non favorables, les eaux de pluie doivent être acheminées dans le réseau de collecte de la commune après autorisation du gestionnaire du réseau habilité à fixer le débit maximal de rejet admissible dans le réseau.
- Lorsque le secteur n'est pas équipé d'un réseau de collecte, l'évacuation des eaux de pluie peut être réalisée vers un fossé, talweg planté d'arbustes, ou un cours d'eau après tampon éventuel.

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

3.5/ En cas de dispositif de rétention des eaux de pluie sur le terrain, celui-ci doit être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

3.6/ Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

3.7/ En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

3.8/ Les rejets issus des piscines doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de déchloration.

3.9/ Lors de l'instruction d'un permis de construire ou d'aménager, la commune peut exiger du pétitionnaire de fournir une étude justifiant les règles de conception et d'implantation des dispositifs.

#### **4- Autres réseaux**

Les branchements des réseaux téléphoniques et électriques sont exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Les coffrets techniques sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures sauf impossibilité technique.

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

Sans objet.

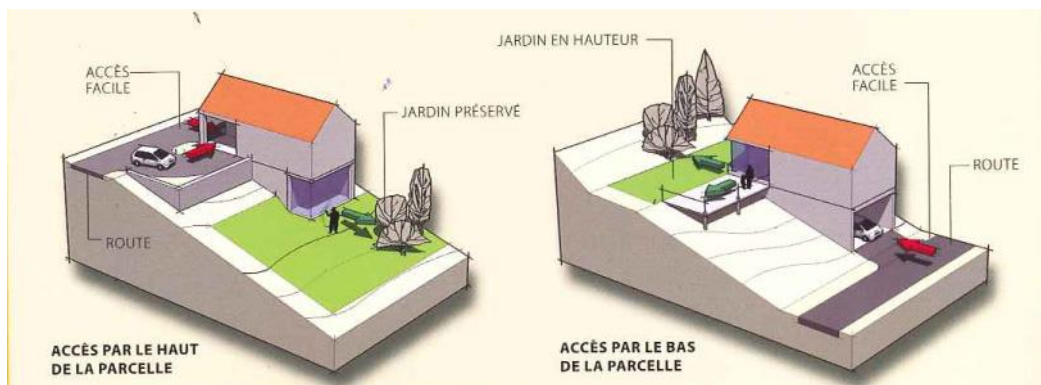
### ***ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***

#### **1- Application des règles ci-dessous :**

- Les règles s'appliquent aux voies publiques et aux emprises publiques.
- Elles s'appliquent en tout point du bâtiment.

#### **2- Règles générales :**

- **Le long des voies départementales**, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Le garage doit être positionné au plus près de la voie qui dessert la parcelle dans le respect des reculs indiqués ci-dessus.



Croquis illustratifs issus de la plaquette « Habiter en belledonne – construire en montagne (Espace Belledonne) »

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

### **1- Application des règles ci-dessous :**

- Ces règles s'appliquent vis à vis des limites de propriétés latérales aux voies publiques et privées et vis à vis des limites de fonds de parcelles.
- Elle s'appliquent en tout point du bâtiment.

### **2-Règles générales :**

**2.1- Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines**, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants..

**2.2- La construction en limite est autorisée** lorsque la hauteur de la construction à l'aplomb de la limite ne dépasse pas 3.50 m.

- La hauteur de 3.50 m peut être dépassée, dans le respect de la hauteur maximale fixée à l'art AUa 10, en cas de construction jumelée ou groupée de part et d'autre de la limite.

**2.3- En cas de construction en retrait des limites**, le recul sera au moins égal à moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à  $H/2 - 2$  m avec un minimum de 3 mètres ( $L > H/2 - 2$  m avec 3 m mini.).

**2.4- Les piscines** (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul de 3 m de toutes limites séparatives.

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

Sans objet.

## **ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.



## ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1- Définitions :

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

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

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

2- Hauteur maximale autorisée est fixée à 11 mètres au faîtage.

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

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

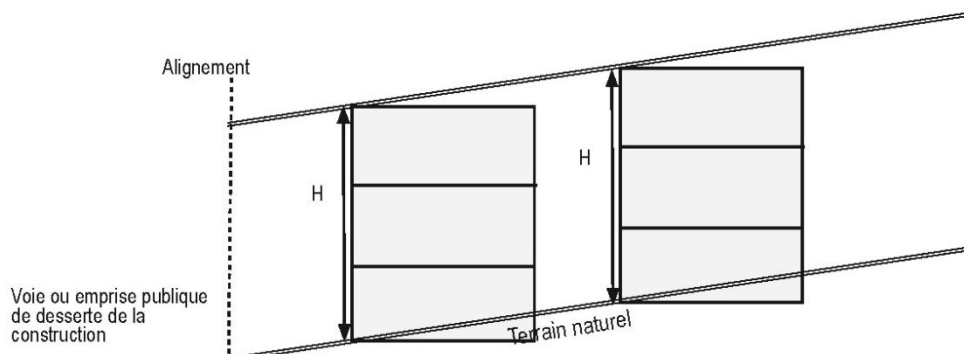
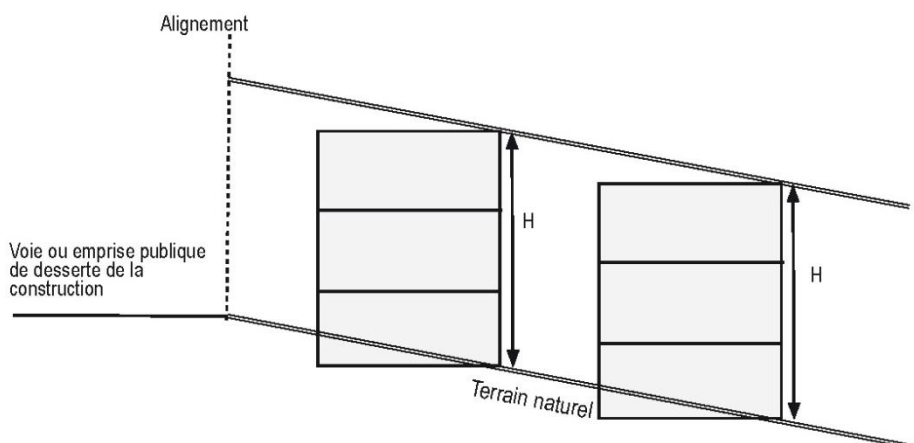


Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction



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

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 3.50 m à l’aplomb des limites de propriété.
- En cas de construction jumelée simultanée de part et d’autre de la limite, la hauteur de la construction est la hauteur maximale des constructions autorisée au point 2 ci-dessus.

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

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

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

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette en respectant les normes définies ci-après.

**1. Normes pour les véhicules automobiles :**

Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination.

Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d’imbrication de destinations.

Le calcul du nombre de places exigibles est arrondi au nombre entier supérieur si la décimale est strictement supérieure à 0.5.

Destination	Quantités requises
<b>Habitation</b>	<p>1 place par logement jusqu’à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,                      2 places par logement entre 61 et 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,                      1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p><u>Dans le cas d’opérations groupées ou collectives</u> : 1 place « visiteurs » pour 2 logements</p> <p><u>Cas particuliers pour les logements locatifs sociaux</u> :                      1 place maximum par logement (Article L 151-35 du Code de l’Urbanisme). L’obligation de réaliser des aires de stationnement n’est pas applicable aux travaux de transformation ou d’amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’Etat, y compris dans le cas où ces travaux s’accompagnent de la création de surface de plancher.</p>
<b>Artisanat</b>	1 place minimum par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

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

	Quantités requises
<b>Habitat collectif</b>	Prévoir un espace couvert et éclairé d'une superficie de 0.75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1.5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> . Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements.
<b>Etablissement artisanal ou de services</b>	Prévoir un espace couvert, éclairé et facilement accessible, situé dans le bâtiment, ou à l'extérieur du bâtiment à condition d'être couvert, éclairé, clos et sur la même unité foncière que le bâtiment, d'une surface égale à 1.5% de la surface de plancher.
<b>Pour les autres destinations</b>	Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation des constructions

**3. Par leurs dispositions techniques,** les aires de stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols (utilisation de matériaux ou de techniques favorisant la gestion des eaux).

**4. Caractéristiques géométriques d'une place de stationnement :**

25 m<sup>2</sup> en moyenne, voies de circulation comprises. En cas de stationnement longitudinal, la base est de 5 m x 2.50 m.

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

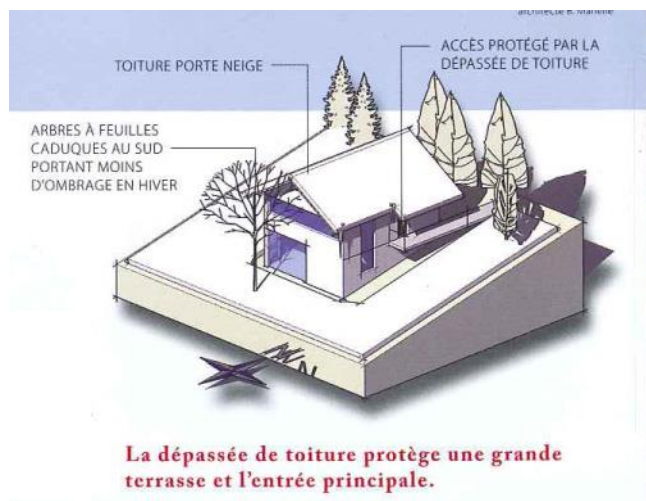
**1/ Plantations :**

Elles seront utilisées pour tempérer.

Les persistantes seront réservées pour protéger des vents froids d'hiver, les plantations caduques doivent préserver de la chaleur d'été tout en laissant passer le soleil en hiver.

Les haies doivent être constituées de végétaux indigènes, soit par exemple : noisetier, charmille, érable champêtre, sureau, cornouiller, viorne, etc.

Se reporter à la brochure du conseil général de l'Isère « Planter des haies champêtres en Isère » (site : [www.isere.fr](http://www.isere.fr)). Les haies mono spécifiques de type thuyas ou laurier palme sont interdites.



Croquis illustratifs issus de la plaquette « Habiter en Belledonne – Construire en montagne » (Espace Belledonne)



(Brochure CAUE)

## 2/ Espaces libres :

2.1. Les aménagements extérieurs doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés lorsque le sol le permet.

2.2. Pour les espaces publics la mise en œuvre de revêtement de sol imperméable doit être motivée par une incapacité technique ou fonctionnelle totale. Il doit être prouvé qu'aucun autre matériau naturel ou de synthèse perméable ne peut être employé.

### **ARTICLE AUa 14- OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation sud des constructions sera privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (éléments architecturaux de protection, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).

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

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

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### CHAPITRE 3 – ZONE A et ses secteurs Ap, Asp

#### ***CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)***

Il s'agit d'une zone et de secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le plan distingue :

- **Des secteurs agricoles à enjeux de préservation paysagère des versants visuellement sensibles, indicés « Ap ».**
- **Les secteurs agricoles présentant à la fois des enjeux de protection de la biodiversité et des enjeux de préservation paysagère des versants visuellement sensibles, indicés « Asp ».**
- **Des constructions patrimoniales**, identifiées sur le document graphique du règlement n° 2 du PLU, en application des articles L 151-19 et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme ainsi qu'en application de l'art L 111-17 du code de l'urbanisme.
- **Un bâtiment autorisé à changer de destination en application de l'art L 151-11/2° du code de l'urbanisme**, désigné au règlement graphique.
- **Des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts** (l'art 151-41) et R 123-11-d du Code de l'Urbanisme, pour répondre aux besoins d'équipement et d'aménagement de la commune.
- **Des secteurs contribuant aux continuités écologiques ainsi qu'à la trame verte et bleue**, à protéger des constructions, remblais, affouillements ou exhaussements de sols (art R123-11-i du code de l'urbanisme).
- **Des secteurs affectés par des risques naturels** délimités sur le document graphique du règlement n°1 du PLU en application de l'art R 123-11-b, justifiant que soient interdites ou soumises des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, les dépôts, les affouillements et exhaussements des sols.

#### **Consultance architecturale (pour information) :**

Afin d'éviter la remise en cause des projets inadaptés, il est conseillé aux pétitionnaires de prendre contact avec l'architecte conseiller de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

## SOMMAIRE

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

## ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

### 1. En zone A et dans les secteurs Ap, Asp :

- Les constructions et installations non autorisées par les articles L 151-11, L151-12<sup>1</sup> et R 123-7<sup>2</sup> du code de l'urbanisme.
- Les exhaussements et affouillements du sol non autorisés à l'article A 2 ci-dessous.
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, sont strictement interdits.

### 2. En plus dans le secteur Asp :

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

### 3. Dans les secteurs contribuant aux continuités écologiques ainsi qu'à la trame verte et bleue délimités en application de l'art L151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits :

- Toutes constructions et installations ;
- Les clôtures non perméables à la circulation de la petite faune ;
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux réalisés dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques, ou d'infrastructures de desserte.

### 4. Conditions particulières relatives aux constructions patrimoniales identifiées en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (voir le plan n° 2 du PLU)

- Pour rappel, doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (art R421-23h).

<sup>1</sup> Art L151-11 : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;  
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Art L151-12 : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

<sup>2</sup> Art R 123-7 du code de l'urbanisme :

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

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. (...)
- En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.\*123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.



- Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées en application du L151-19 du code de l'urbanisme (art R421-28e). Le permis de démolir pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des éléments identifiés.

**5. Interdictions liées aux risques naturels (voir le plan n° 1 du PLU) :**

---

**5.1. Dans les secteurs indicés « RG », « RT », sont interdits :**

- Toutes constructions, toutes occupations et utilisations du sol en dehors des exceptions aux interdictions générales visées à l'article A 2 ci-dessous.
- 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 géotechnique de stabilité locale et générale du versant en secteur « RG », après étude d'incidence en secteur « RT ».
- Le camping caravanage en secteurs « RG », « RT ».
- Les aires de stationnement en secteurs « RT ».
- Les clôtures fixes à l'intérieur d'une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges en secteurs « RT ».

**5.2. Dans les secteurs indicés « Bp », est interdit le camping caravanage.**

**6. Interdictions relatives à la prise en compte des dispositions de la carte établie au titre de l'article « R111-3 » approuvée par arrêté préfectoral du 16-06-1977, valant PPR et Servitude d'Utilité Publique :**

---

- Se référer aux documents figurant en annexe 6.2 du PLU. Les règles de ce document s'appliquent.

**7. Conditions particulières relatives à la prise en compte des risques naturels (Plan n° 1 : PLU et risques naturels / Carte établie au titre de l'article R111-3 approuvée par arrêté préfectoral du 16/06/1977 valant PPR et servitude d'utilité publique - voir annexe 6.2.) :**

---

- Les règles des deux documents s'appliquent. En cas de règle portant sur un même objet, la règle la plus contraignante sera appliquée.

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

**1. En zones A et secteurs Ap :**

---

**1.1.**

- **Les bâtiments d'habitation existants** peuvent faire l'objet d'une extension de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire, calculée par rapport à l'emprise au sol des habitations existantes à la date d'approbation du PLU.
- **Le bâtiment n° 1 désigné par les règlements graphiques n° 1 et 2 du PLU** (pastille numérotée violette) est autorisé à changer de destination pour un usage d'habitation, dans le respect des volumes et des emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations à destination de l'exploitation agricole sont autorisées dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Le logement de l'exploitant agricole doit être justifié par des impératifs de fonctionnement ; Selon la nature de l'activité agricole exercée, il sera situé dans ou à proximité immédiate des



bâtiments de l'exploitation et doit former un ensemble cohérent avec ces derniers. Sa surface de plancher ne dépassera pas 160 m<sup>2</sup>.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et les exhaussements de sols sont autorisés s'ils sont liés, aux constructions et installations autorisées dans la zone, à des travaux et aménagements nécessaires de nature à réduire les risques naturels ou aux infrastructures de desserte ;
- Les dépôts à ciel ouvert, les zones d'ensilage et les bâtiments couverts non clos à usage de dépôt ne sont pas autorisés s'ils sont visibles depuis l'espace public ou s'ils ne sont pas masqués par des dispositifs qualitatifs (murs, clins de bois naturel, écrans végétaux d'essences locales etc.)
- Les stockages en silo (combustibles, grains, ...) doivent être dissimulés à la vue depuis l'espace public.

**1.2. En plus en secteurs Ap**, une attention renforcée aux paysages doit être portée à toutes constructions, installations, ouvrages implantés dans ces secteurs visuellement sensibles sur le plan paysager. Les constructions et installations non interdites doivent être particulièrement intégrées dans les paysages et étudiées en fonction de la topographie (cf le point 2.4. du Titre VI du présent règlement). Elles doivent se fondre dans les paysages. Les couleurs des matériaux apparents doivent s'harmoniser avec le fond général du paysage (bois naturel, brun foncé, gris, vert foncé...).

**2. Dans les secteurs agricoles indicés « Asp » de préservation de la biodiversité (ZNIEFF) et sensibles sur le plan visuel :**

- Les abris pour animaux parqués liés et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés dans la limite d'une surface de 20 m<sup>2</sup> au sol, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces et milieux naturels inventoriés et des paysages. Ils seront ouverts sur au moins une face et d'aspect bois.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces et milieux naturels inventoriés et des paysages.

**3. Les affouillements et exhaussements de sols :**

Ils sont autorisés en zone A ou secteurs A indicés sous réserve d'être liés aux constructions et installations autorisées, ou à des travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou à des infrastructures de desserte.

**4. Dans les secteurs contribuant aux continuités écologiques ainsi qu'à la trame verte et bleue délimités en application de l'art L151-19 du code de l'urbanisme, sont autorisés :**

Les travaux ou aménagements nécessaires à la protection, la gestion, la mise en valeur ou la restauration des continuités.

**5. Conditions particulières relatives aux constructions patrimoniales identifiées en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (voir le plan n° 2 du PLU)**

Pour rappel, doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (art R421-23h).

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées en application du L151-19 du code de l'urbanisme (art R421-28e). Le permis de démolir pourra être refusé ou n'être accordé que sous

réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des éléments identifiés.

**6. Conditions particulières applicables dans les secteurs affectés par des risques naturels (voir le plan n° 1 du PLU et Risques Naturels) :**

- **Dans les secteurs indicés « Bv »**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article A1 ci-dessus, sont admises sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.
- **Dans les secteurs indicés « Bt »**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article A1 ci-dessus, sont admises sous réserve de respecter les prescriptions ci-après :
  - Le RESI, tel que défini à l'article 5 du Titre 1, doit être : inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes, inférieur ou égal à 0,50 pour les bâtiments d'activités agricoles.
  - Pour les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : les équipements et matériels vulnérables doivent être surélevés de 0,50 m au-dessus du terrain naturel.
  - Pour les constructions autres que des modifications de bâtiments existants et des extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : le premier niveau utilisable sera surélevé de 0,50 m au-dessus du terrain naturel.
  - La construction doit être adaptée à la nature du risque, l'accès doit être positionné sur une façade non exposée.
  - Les affouillement et exhaussements de sols sont autorisés dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- **Dans les secteurs indicés « Bg »**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article A1 ci-dessus, sont admises sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage, soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux. Les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
- **Dans les secteurs indicés « RT et RG »**, sont seules autorisées les exceptions aux interdictions générales définies ci-dessous :
  - A) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
  - B) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
    - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
    - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;
  - C) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
  - D) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée,

- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain si celle-ci est interdite à la construction
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;

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

- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

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

**7. Conditions particulières relatives à la prise en compte des risques naturels (Plan n° 1 : PLU et risques naturels / Carte établie au titre de l'article R111-3 approuvée par arrêté préfectoral du 16/06/1977 valant PPR et servitude d'utilité publique - voir annexe 6.2.) :**

Les règles des 2 documents s'appliquent. En cas de règle portant sur un même objet, la règle la plus contraignante, sera appliquée.

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

1- En application de l'art. R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**2- Accès :**

2.1/ Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et brancardage.

2.2/ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sur une unité foncière originelle, un regroupement des accès peut être exigé s'il y a création de plus de 1 lot à bâtir.

La pente maximale des accès individuels aux constructions sera limitée à 10%.

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

**1- Eau**

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

Toutefois, pour les bâtiments techniques agricoles qui nécessitent un raccordement, une alimentation par puits, captage de source ou forage est autorisée.

## 2- Assainissement des eaux usées :

### Eaux usées domestiques:

En secteurs d'assainissement collectif du zonage d'assainissement (voir le plan n° 3 du PLU), toute construction ou installation générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif qui la dessert.

Dans les secteurs équipés d'un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans les réseaux d'eaux pluviales et inversement.

En zone d'assainissement non collectif (voir le plan n° 4 du PLU), toute construction ou installation générant des eaux usées doit être équipée d'un système de traitement individuel des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et adapté à l'aptitude des sols à l'assainissement autonome. La filière retenue après étude des sols à la parcelle par un bureau d'études compétent, aux frais du pétitionnaire, doit être contrôlée par le SPANC<sup>1</sup> compétent.

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

### Eaux usées non domestiques :

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

Pour mémoire, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration).

Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre le gestionnaire du réseau et l'intéressé. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord du gestionnaire du réseau, qui pourra le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

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

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

3.2/ La gestion des eaux de pluie prendra en compte le zonage pluvial (cf le plan n° 4 du PLU)

3.2.1. Dans les zones vertes du zonage pluvial, le raccordement au réseau pluvial est autorisé sous réserve de respecter un débit de fuite de 70 litres / seconde / hectare aménagé.

Le respect du débit de fuite nécessite la mise en place :

- D'une cuve de rétention jouant le rôle d'écrêtement ;
- D'un dispositif d'ajutage pour réguler le débit de rejet au réseau pluvial.

<sup>1</sup> SPANC : Service public d'assainissement non collectif  
PLU – Phase approbation

Dimensionnement de la cuve de rétention : afin d'adapter le volume de la cuve de rétention à chaque futur projet de construction, une fiche méthodologique est jointe en annexe 1 du présent règlement.

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

3.3/ Sous réserve de la capacité du sol à infiltrer, les eaux peuvent être infiltrées dans le terrain sous réserve de tests de perméabilité favorables et à condition d'être situé hors zone de risques naturels indicé « Bg » dans laquelle le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol, est interdit.

- En cas de tests de perméabilité non favorables, les eaux de pluie doivent être acheminées dans le réseau de collecte de la commune après autorisation du gestionnaire du réseau habilité à fixer le débit maximal de rejet admissible dans le réseau.
- Lorsque le secteur n'est pas équipé d'un réseau de collecte, l'évacuation des eaux de pluie peut être réalisée vers un fossé, talweg planté d'arbustes, ou un cours d'eau après tampon éventuel.

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

3.5/ En cas de dispositif de rétention des eaux de pluie sur le terrain, celui-ci doit être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

3.6/ Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

3.7/ En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

3.8/ Les rejets issus des piscines doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de déchloration.

3.9/ Lors de l'instruction d'un permis de construire ou d'aménager, la commune peut exiger du pétitionnaire de fournir une étude justifiant les règles de conception et d'implantation des dispositifs.

#### **4- Autres réseaux**

Les branchements des réseaux téléphoniques et électriques sont exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Les coffrets techniques sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures sauf impossibilité technique.

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

Sans objet.

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

#### **1- Application des règles ci-dessous :**

- Les règles s'appliquent aux voies publiques et aux emprises publiques.

- Elles s'appliquent en tout point du bâtiment.

## 2- Règles générales :

- **En zone A, secteurs Ap, Asp :**
  - ✓ **Le long des voies départementales**, les constructions doivent respecter un recul minimum de 7 mètres par rapport à l'alignement.
  - ✓ **Le long des voies communales**, le recul des constructions par rapport à l'alignement est fixé à 5 mètres minimum.

## 3- Dispositions particulières :

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

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

### 1- Application des règles ci-dessous :

- Ces règles s'appliquent vis à vis des limites de propriétés latérales aux voies publiques et privées et vis à vis des limites des fonds de parcelles.
- Elle s'appliquent en tout point du bâtiment.

### 2- Règles générales :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- Les bâtiments agricoles ou les abris pour animaux parqués peuvent être implantés sur limite(s) parcellaire(s), dans la mesure où ils ne jouxtent pas une zone ou une parcelle habitée.

### 3- Dispositions particulières :

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

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

Sans objet.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire, calculée par rapport à l'emprise au sol des habitations existantes à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol du bâtiment n° 1 autorisé à changer de destination désigné au règlement graphique, n'est pas autorisée à être dépassée.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1- Définitions :**

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

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

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

### **2- Hauteur maximale autorisée est fixée à :**

- 12 mètres au faîtage pour les constructions à usage agricole ;
- 11 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation ; la hauteur du bâtiment n° 1 désigné au règlement graphique du PLU, existant à la date d'approbation du PLU, autorisé à changer de destination, ne pourra pas être dépassée.
- 3.50 mètres hors tout pour les abris pour animaux parqués.

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

- La hauteur maximale des constructions à l'aplomb des limites de propriété est fixée à 3.50 m.

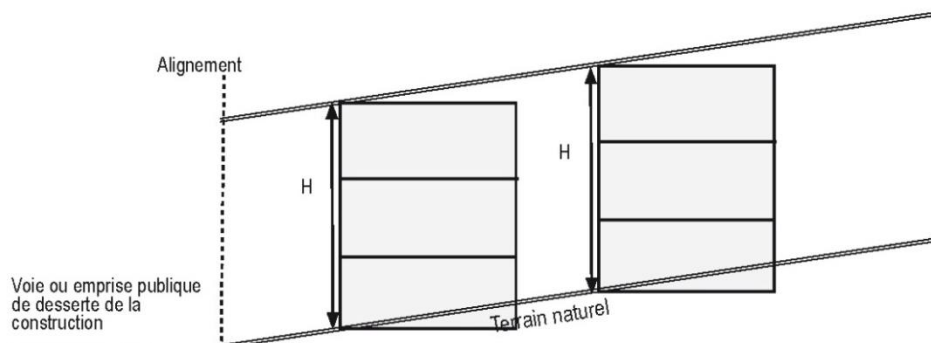
### **4- Dispositions particulières :**

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

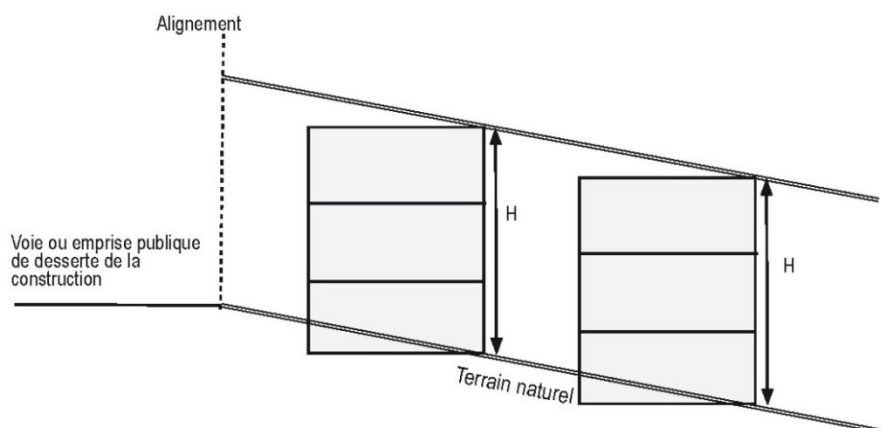


**Illustrations de la mesure de la hauteur maximale de la construction par rapport au Terrain Naturel (TN) sur terrains en pente ou en déclivité :**

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



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



**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A PRESERVER LES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, IMMEUBLES, SITES ET SECTEURS PROTEGES EN APPLICATION DU « h » DE L'ART L123-11**

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones du PLU, détaillé au Titre VI – Dispositions applicables à toutes les zones – Article 11.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle (accueil à la ferme).

**Par leurs dispositions techniques**, les aires de stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols (utilisation de matériaux ou de techniques favorisant la gestion des eaux) :



- Réduire les emprises des voies de circulation,
- Utiliser des matériaux ou des techniques favorisant la gestion des eaux
- Rechercher une conception adaptée à la topographie.

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

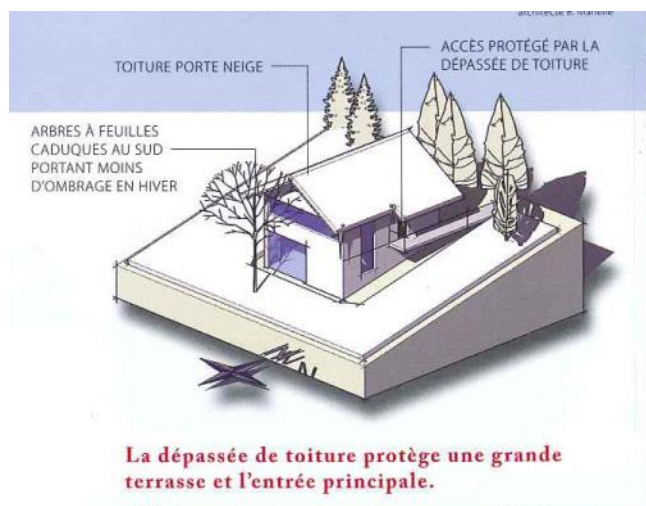
### **1/ Plantations :**

Elles seront utilisées pour tempérer.

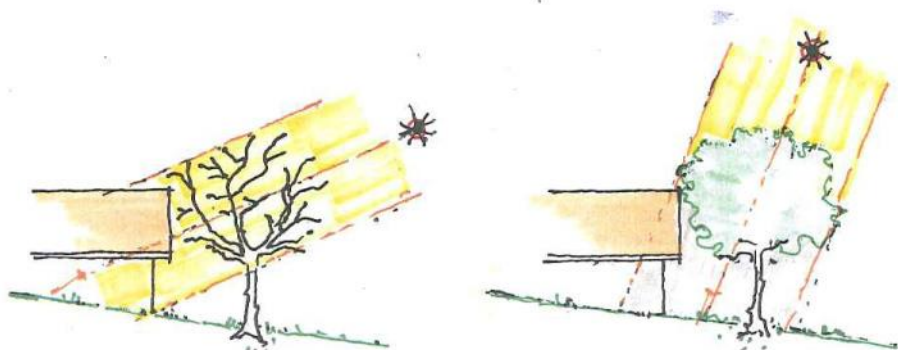
Les persistantes seront réservées pour protéger des vents froids d'hiver, les plantations caduques doivent préserver de la chaleur d'été tout en laissant passer le soleil en hiver.

Les haies doivent être constituées de végétaux indigènes, soit par exemple : noisetier, charmille, érable champêtre, sureau, cornouiller, viorne, etc.

Se reporter à la brochure du conseil général de l'Isère « Planter des haies champêtres en Isère » (site : [www.isere.fr](http://www.isere.fr)). Les haies mono spécifiques de type thuyas ou laurier palme sont interdites.



*Croquis illustratifs issus de la plaquette « Habiter en Belledonne – Construire en montagne » (Espace Belledonne)*



*(Brochure CAUE)*

**2/ Espaces libres :**

2.1. Les aménagements extérieurs doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés lorsque le sol le permet.

2.2. Pour les espaces publics la mise en œuvre de revêtement de sol imperméable doit être motivée par une incapacité technique ou fonctionnelle totale. Il doit être prouvé qu'aucun autre matériau naturel ou de synthèse perméable ne peut être employé.

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

- L'orientation sud des constructions sera privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (éléments architecturaux de protection, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).
- **L'isolation par l'extérieur des constructions patrimoniales** identifiées en application de l'article L111-17 du code de l'urbanisme (voir le plan n° 3 du PLU), est interdite.

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

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

## TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

### CHAPITRE 4 – ZONE N

#### ***CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)***

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le plan distingue :

- **Des secteurs contribuant aux continuités écologiques ainsi qu'à la trame verte et bleue**, à protéger de toutes constructions, remblais, affouillements ou exhaussements de sols (art L151-23 du code de l'urbanisme).
- **Des secteurs affectés par des risques naturels** délimités sur le document graphique du règlement n°1 du PLU en application de l'art R 123-11-b, justifiant que soient interdites ou soumises des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, les dépôts, les affouillements et exhaussements des sols.

#### **Consultance architecturale (pour information) :**

Afin d'éviter la remise en cause des projets inadaptés, il est conseillé aux pétitionnaires de prendre contact avec l'architecte conseiller de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

**SOMMAIRE**

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

## ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

### 1. Dans la zone N :

- Les constructions et installations non autorisées par les articles L 151-11, L151-12<sup>1</sup> et R 123-8<sup>2</sup> du code de l'urbanisme.

### 2. Dans les secteurs contribuant aux continuités écologiques ainsi qu'à la trame verte et bleue délimités en application de l'art L151-19 du code de l'urbanisme, sont interdits :

- Toutes constructions et installations à l'exception de celles liées et nécessaires à la station d'épuration des eaux de la commune ;
- Les clôtures non perméables à la circulation de la petite faune ;
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux réalisés dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques, ou d'infrastructures de desserte.

### 3. Interdictions dues aux risques naturels (voir le plan n° 1 du PLU) :

#### 3.1. Dans les secteurs indicés « RG », « RT », « RP », sont interdits :

- Toutes constructions, toutes occupations et utilisations du sol en dehors des exceptions aux interdictions générales visées à l'article N 2 ci-dessous.
- 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 géotechnique de stabilité locale et générale du versant en secteur « RG », après étude d'incidence en secteur « RT ».
- Le camping caravanage en secteurs « RG », « RT », « RP ».
- Les aires de stationnement en secteurs « RT », « RP ».

<sup>1</sup> Art L151-11 : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;  
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Art L151-12 : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

<sup>2</sup> Art R 123-8 : En zone N, peuvent seules être autorisées :

— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;  
— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. (...)

- Les clôtures fixes à l'intérieur d'une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges en secteurs « RT ».

**3.2. Dans les secteurs indicés « Bp », est interdit le camping caravanage.**

**4. Interdictions relatives à la prise en compte des dispositions de la carte établie au titre de l'article « R111-3 » approuvée par arrêté préfectoral du 16-06-1977, valant PPR et Servitude d'Utilité Publique :**

- Se référer aux documents figurant en annexe 6.2 du PLU. Les règles de ce document s'appliquent.

**5. Conditions particulières relatives à la prise en compte des risques naturels (Plan n° 1 : PLU et risques naturels / Carte établie au titre de l'article R111-3 approuvée par arrêté préfectoral du 16/06/1977 valant PPR et servitude d'utilité publique – voir annexe 6.2.) :**

- Les règles des deux documents s'appliquent. En cas de règle portant sur un même objet, la règle la plus contraignante sera appliquée.

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

**Les occupations et utilisations du sol non interdites ci-dessus, sont autorisées sous réserve des conditions ci-après.**

**1. Les bâtiments d'habitation existants** peuvent faire l'objet d'une extension de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire, calculée par rapport à l'emprise au sol des habitations existantes à la date d'approbation du PLU.

**2. Dans les secteurs contribuant aux continuités écologiques ainsi qu'à la trame verte et bleue délimités en application de l'art L151-19 du code de l'urbanisme, sont autorisés :**

- Les travaux ou aménagements nécessaires soit à leur protection, leur gestion, leur mise en valeur ou leur restauration.

**3. Les affouillements et exhaussements de sols :**

Ils sont autorisés s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés, ou à des travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou à des infrastructures de desserte ;

**4. Conditions particulières applicables dans les secteurs affectés par des risques naturels (voir le plan n° 1 du PLU) :**

- **Dans les secteurs indicés « Bv »**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article N1 ci-dessus, sont admises sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.
- **Dans les secteurs indicés « Bt »**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article N1 ci-dessus, sont admises sous réserve de respecter les prescriptions ci-après :
  - Le RESI, tel que défini à l'article 5 du Titre 1, doit être : inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes, inférieur ou égal à 0,50 pour les bâtiments d'activités agricoles.
  - Pour les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : les équipements et matériels vulnérables doivent être surélevés de 0,50 m au-dessus du terrain naturel.
  - Pour les constructions autres que des modifications de bâtiments existants et des extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : le premier niveau utilisable sera surélevé de 0,50 m au-dessus du terrain naturel.

- La construction doit être adaptée à la nature du risque, l'accès doit être positionné sur une façade non exposée.
  - Les affouillement et exhaussements de sols sont autorisés dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- **Dans les secteurs indicés « Bg »**, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article N1 ci-dessus, sont admises sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage, soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux. Les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
- **Dans les secteurs indicés « Bp »**, sont autorisées les aires de stationnement sous réserve d'être protégées contre l'impact des blocs.
- **Dans les secteurs indicés « RT – RG - RP »**, sont seules autorisées les exceptions aux interdictions générales définies ci-dessous :
- A) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- B) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;
- C) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
- D) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée,
- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain si celle-ci est interdite à la construction
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;
- E) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
  - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- F) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

**5. Conditions particulières relatives à la prise en compte des risques naturels (Plan n° 1 : PLU et risques naturels / Carte établie au titre de l'article R111-3 approuvée par arrêté préfectoral du 16/06/1977 valant PPR et servitude d'utilité publique - voir annexe 6.2.) :**

Les règles des deux documents s'appliquent. En cas de règle portant sur un même objet, la règle la plus contraignante sera appliquée.

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

1- En application de l'art. R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**2- Accès :**

2.1/ Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et brancardage.

2.2/ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La pente maximale des accès individuels aux constructions sera limitée à 10%.

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

**1- Eau**

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

Toutefois, pour les bâtiments techniques agricoles qui nécessitent un raccordement, une alimentation par puits, captage de source ou forage est autorisée.

**2- Assainissement des eaux usées :**

**Eaux usées domestiques:**

En secteurs d'assainissement collectif du zonage d'assainissement (voir le plan n° 3 du PLU), toute construction ou installation générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif qui la dessert.

Dans les secteurs équipés d'un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans les réseaux d'eaux pluviales et inversement.

En zone d'assainissement non collectif (voir le plan n° 4 du PLU), toute construction ou installation générant des eaux usées doit être équipée d'un système de traitement individuel des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et adapté à l'aptitude des sols à l'assainissement



autonome. La filière retenue après étude des sols à la parcelle par un bureau d'études compétent, aux frais du pétitionnaire, doit être contrôlée par le SPANC<sup>1</sup> compétent.

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

**Eaux usées non domestiques :**

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

Pour mémoire, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration).

Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre le gestionnaire du réseau et l'intéressé. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord du gestionnaire du réseau, qui pourra le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

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

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

3.2/ La gestion des eaux de pluie prendra en compte le zonage pluvial (cf le plan n° 4 du PLU)

3.2.1. Dans les zones vertes du zonage pluvial, le raccordement au réseau pluvial est autorisé sous réserve de respecter un débit de fuite de 70 litres / seconde / hectare aménagé.

Le respect du débit de fuite nécessite la mise en place :

- D'une cuve de rétention jouant le rôle d'écrêtement ;
- D'un dispositif d'ajutage pour réguler le débit de rejet au réseau pluvial.

Dimensionnement de la cuve de rétention : afin d'adapter le volume de la cuve de rétention à chaque futur projet de construction, une fiche méthodologique est jointe en annexe 1 du présent règlement.

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

3.3/ Sous réserve de la capacité du sol à infiltrer, les eaux peuvent être infiltrées dans le terrain sous réserve de tests de perméabilité favorables et à condition d'être situé hors zone de risques naturels indicé « Bg » dans laquelle le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol, est interdit.

- En cas de tests de perméabilité non favorables, les eaux de pluie doivent être acheminées dans le réseau de collecte de la commune après autorisation du gestionnaire du réseau habilité à fixer le débit maximal de rejet admissible dans le réseau.
- Lorsque le secteur n'est pas équipé d'un réseau de collecte, l'évacuation des eaux de pluie peut être réalisée vers un fossé, talweg planté d'arbustes, ou un cours d'eau après tampon éventuel.

<sup>1</sup> SPANC : Service public d'assainissement non collectif  
 PLU – Phase approbation

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

3.5/ En cas de dispositif de rétention des eaux de pluie sur le terrain, celui-ci doit être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

3.6/ Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

3.7/ En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

3.8/ Les rejets issus des piscines doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de déchloration.

3.9/ Lors de l'instruction d'un permis de construire ou d'aménager, la commune peut exiger du pétitionnaire de fournir une étude justifiant les règles de conception et d'implantation des dispositifs.

#### **4- Autres réseaux**

Les branchements des réseaux téléphoniques et électriques sont exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Les coffrets techniques sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures sauf impossibilité technique.

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

Sans objet.

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

#### **1- Application des règles ci-dessous :**

- Les règles s'appliquent aux voies publiques et aux emprises publiques.
- Elles s'appliquent en tout point du bâtiment.

#### **2- Règles générales :**

- **En zone N :**
  - ✓ **Le long des voies départementales**, les constructions doivent respecter un recul minimum de 7 mètres par rapport à l'alignement.
  - ✓ **Le long des voies communales**, le recul des constructions par rapport à l'alignement est fixé à 5 mètres minimum.

#### **3- Dispositions particulières :**

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

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

### **1- Application des règles ci-dessous :**

- Ces règles s'appliquent vis à vis des limites de propriétés latérales aux voies publiques et privées et vis à vis des limites des fonds de parcelles.
- Elle s'appliquent en tout point du bâtiment.

### **2- Règles générales :**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les bâtiments agricoles ou les abris pour animaux parqués peuvent être implantés sur limite(s) parcellaire(s), dans la mesure où ils ne jouxtent pas une zone ou une parcelle habitée.

### **3- Dispositions particulières :**

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

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

Sans objet.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire, calculée par rapport à l'emprise au sol des habitations existantes à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol des abris d'animaux parqués est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1- Définitions :**

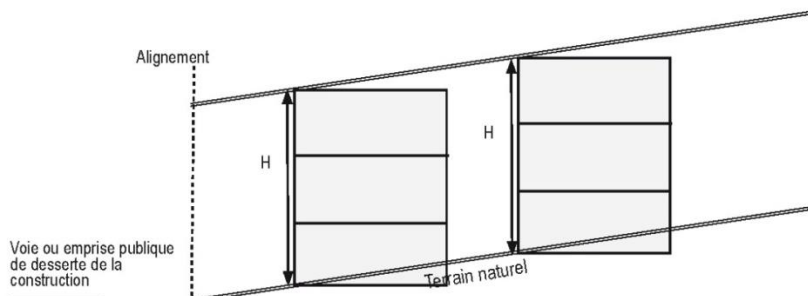
La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

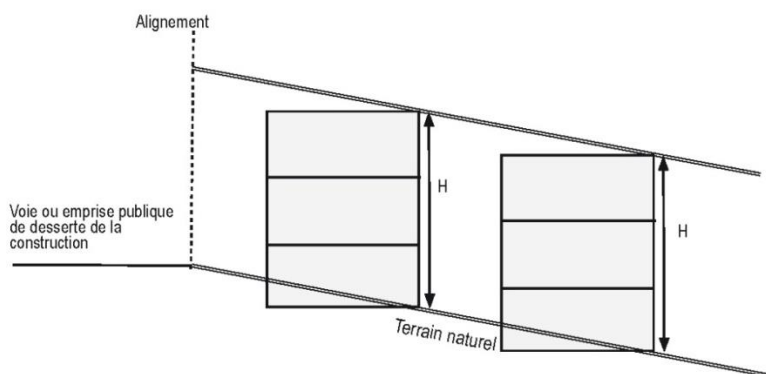
Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (voir schémas de mesure de la hauteur dans les terrains en pente).

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

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



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



**2- Hauteur maximale autorisée est fixée à :**

- 12 mètres au faîte pour les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière ;
- 3.50 mètres hors tout pour les abris pour animaux parqués.

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

- La hauteur maximale des constructions à l'aplomb des limites de propriété est fixée à 3.50 m.

**4- Dispositions particulières :**

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

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A PRESERVER LES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, IMMEUBLES, SITES ET SECTEURS PROTEGES EN APPLICATION DU « h » DE L'ART L123-11**

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones du PLU, détaillé au Titre VI – Dispositions applicables à toutes les zones – Article 11.

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

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

Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols (utilisation de matériaux ou de techniques favorisant la gestion des eaux) :

- Réduire les emprises des voies de circulation,
- Utiliser des matériaux ou des techniques favorisant la gestion des eaux,
- Rechercher une conception adaptée à la topographie.

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

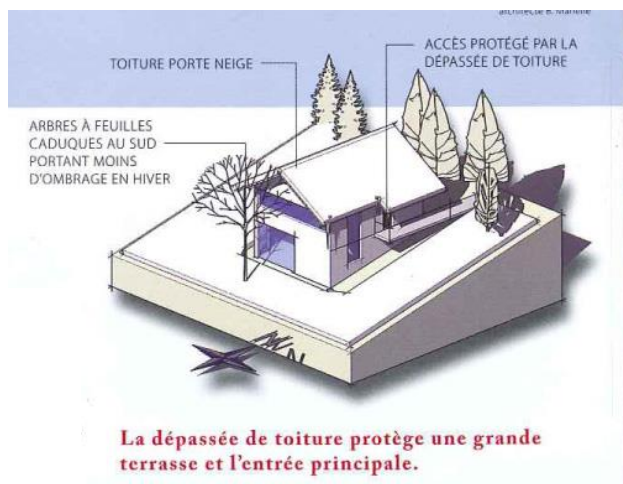
**1/ Plantations :**

Elles seront utilisées pour tempérer.

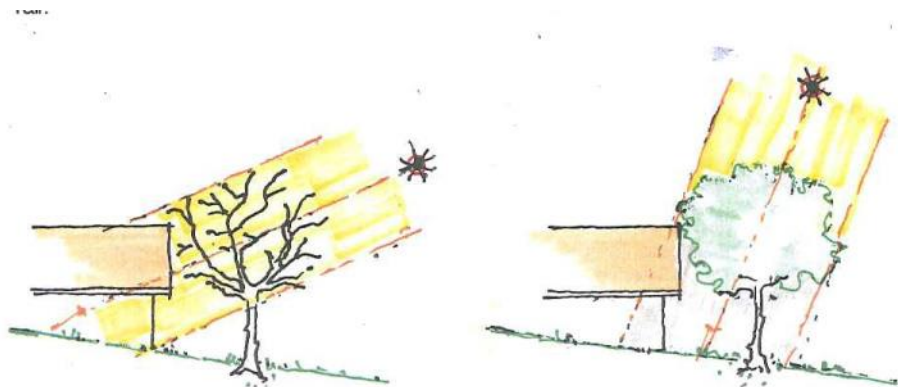
Les persistantes seront réservées pour protéger des vents froids d'hiver, les plantations caduques doivent préserver de la chaleur d'été tout en laissant passer le soleil en hiver.

Les haies doivent être constituées de végétaux indigènes, soit par exemple : noisetier, charmille, érable champêtre, sureau, cornouiller, viorne, etc.

Se reporter à la brochure du conseil général de l'Isère « Planter des haies champêtres en Isère » (site : [www.isere.fr](http://www.isere.fr)). Les haies mono spécifiques de type thuyas ou laurier palme sont interdites.



Croquis illustratifs issus de la plaquette « Habiter en Belledonne – Construire en montagne » (Espace Belledonne)



(Brochure CAUE)

## 2/ Espaces libres :

2.1. Les aménagements extérieurs doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés lorsque le sol le permet.

2.2. Pour les espaces publics la mise en œuvre de revêtement de sol imperméable doit être motivée par une incapacité technique ou fonctionnelle totale. Il doit être prouvé qu'aucun autre matériau naturel ou de synthèse perméable ne peut être employé.

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

L'orientation sud des constructions sera privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (éléments architecturaux de protection, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).

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

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

## TITRE VI : ARTICLE 11 COMMUN A TOUTES LES ZONES DU PLU

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DES CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES LOCALISEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

**1. L'article R 111.27 du Code de l'Urbanisme <sup>1</sup> demeure applicable.**

**2. Dispositions applicables aux constructions nouvelles (y compris les bâtiments annexes)**

#### 2.1. Dispositions générales

L'objectif est de prendre en compte et de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle :

- Les nouvelles constructions doivent s'insérer harmonieusement dans les tonalités et les caractéristiques du village ou des hameaux où elles s'implantent ;
- Pour établir leur projet les pétitionnaires sont invités à consulter les documents disponibles en mairie :
  - ✓ Habiter en Belledonne – construire en montagne (espace Belledonne)
  - ✓ Au fil du Bois OBJECTIF PASSIF (CAUE)
  - ✓ Au fil du Bois L'ENERGIE GRISE EN QUESTION (CAUE)
  - ✓ Tous les documents sur le site du CAUE – [www.caue-isere.org](http://www.caue-isere.org)
  - ✓ L'architecture et l'environnement dans le massif de Belledonne (espace Belledonne)
- les bâtiments anciens et plus particulièrement les bâtiments patrimoniaux (les anciennes granges, les maisons dauphinoises, les fours et les grangeons) doivent être réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales.

Avant toute intervention sur ces bâtiments repérés au titre du patrimoine, les pétitionnaires doivent faire un relevé précis de l'existant et sont invités à prendre connaissance des fiches conseils correspondantes qui leur permettront de réaliser leur projet en utilisant les matériaux, techniques et savoir-faire appropriés :

- ✓ Cf. les Fiches Patrimoines de Saint-Jean-le-Vieux (Doc Saint-Jean-le-Vieux) en annexe 7.3. du PLU (hors art R123-13 et 14 du code de l'urbanisme).

---

**1 Article R 111-27 du code de l'urbanisme :** « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »



## 2.2. Dispositions particulières

### Implantations - Terrassements

- **Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel**, sans modification importante des pentes de celui-ci. Pour avoir un accès de plain-pied (entrée ou pièces principales ayant un accès extérieur direct), le talus de terre ne doit pas excéder 0.70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction. Les talus doivent être adoucis, lissés et enherbés en fin de chantier.
- Les murs de soutènement sont autorisés sans excéder 0.70 mètre de hauteur.

#### Autorisés :

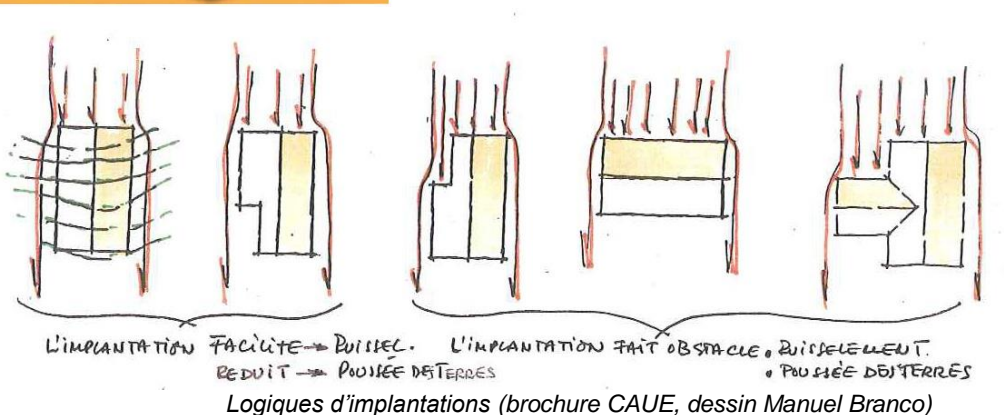
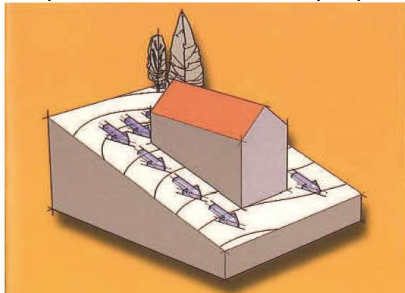
- ✓ Murs en pierres avec la même technique de construction que les murs de pierre traditionnels (avec des pierres de taille moyenne, litées horizontalement, bloqués par mortier de sable et chaux).
- ✓ Murs en béton texturé

#### Interdits :

- ✓ Les enrochements cyclopéens<sup>6</sup> ou équivalents
- ✓ Les pierres de parement<sup>7</sup>



Croquis illustratifs issus de la plaquette « Habiter en belledonne – construire en montagne (Espace Belledonne) »



<sup>6</sup> « Enrochements cyclopéens » : gros blocs irréguliers, maçonnés ou non, dont la dimension est disproportionnée et en rupture d'échelle dans le paysage.

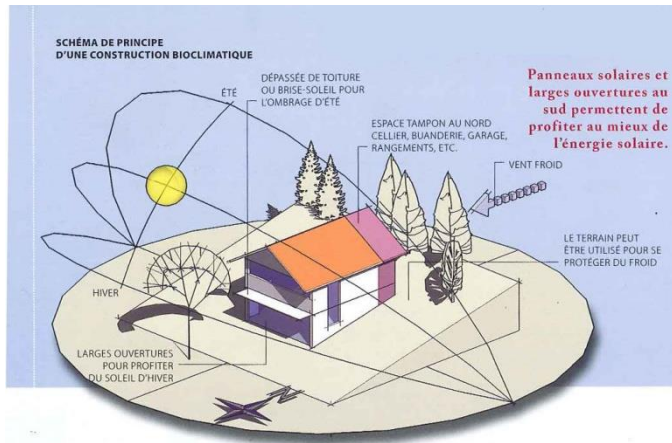
<sup>7</sup> « Parement » : revêtement purement décoratif



A gauche « ce type d'implantation facilite le ruissellement et réduit la poussée de terres » / A droite « ce type d'implantation fait obstacle au ruissellement et à la poussée des terres »

### Orientation des constructions

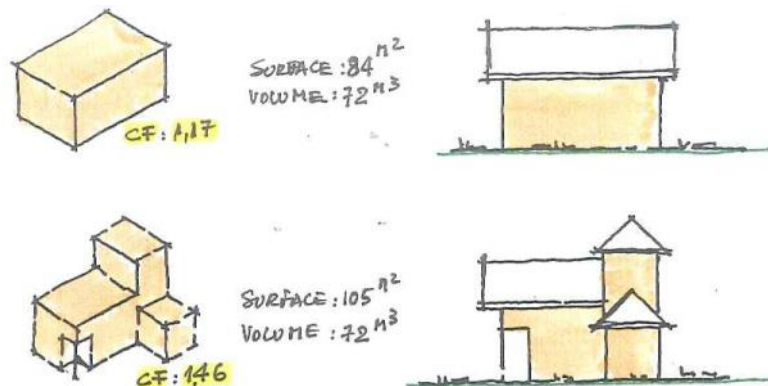
- L'orientation doit permettre d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain. Le plan par la distribution intérieure des pièces, doit permettre de tirer profit du soleil et de se protéger du froid et des vents dominants selon les différentes utilisations.



### Volumétrie des constructions

- Les constructions doivent avoir un plan orthogonal simple, (proportions de 1 pour 1.5 à 2), avec un décrochement au maximum en plan.
- Le faîtage pourra comporter un décrochement maximum en plan et / ou en élévation.

En plan comme en faîtage un décrochement supplémentaire pourra être admis mais uniquement pour des raisons d'adaptation à une forte pente.



La volumétrie simple et compacte réduit la surface de l'enveloppe en contact avec l'air et le volume à chauffer. Le CF (coefficient de complexité) croît avec la complexité du projet (brochure CAUE)

### Toitures

- La toiture d'un bâtiment isolé ne doit pas être à un seul pan.
- Le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Le sens du faîtage doit être perpendiculaire aux courbes de niveaux. L'implantation parallèle aux courbes de niveaux peut être autorisée pour des cas particuliers à justifier.

- Les toitures des constructions neuves à deux pans doivent avoir une pente de 100%, celles à 4 pans une pente entre 80 et 100%. L'atténuation de la pente en bas de versant est admise (coyau).
- Les bâtiments agricoles peuvent avoir des pentes plus faibles en raison de leurs contraintes techniques (cf le point 2.4 ci-dessous).
- Les toitures terrasses non végétalisées ne sont autorisées que dans la limite de 10% maximum de la surface au sol du bâtiment et à condition qu'elles constituent un élément architectural de liaison entre des corps de bâtiments principaux.
- En cas d'extension, les toitures peuvent présenter des pentes de toits différentes de celles des constructions existantes à condition de présenter un ensemble harmonieux.
- Les passées de toiture doivent être au minimum de 0.70 mètre, sauf pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> où les dépassées de toiture peuvent être de 0.40 mètre au minimum. En cas de construction sur limite, les dépassées de toiture sont interdites au-delà de l'aplomb des limites séparatives.
- La tête de cheminée doit être rapprochée du faîtage de telle sorte que la cheminée ne dépasse pas 1.50 m de hauteur, y compris le dépassement par rapport au faîtage de 0.40 m.
- L'éclairage des combles par le pignon doit être prioritaire. Il est autorisé un ou deux éclairages en toiture (suivant la taille du toit) sous forme de lucarnes à chevalet (2 pans) ou à croupe (3 pans), outeaux ou fenêtres de toit (un seul type par construction). Ces ouvertures seront de petite taille (de l'ordre de 1 mètre de large) et positionnées en tenant compte des ouvertures en façade.
- La couleur des matériaux de couverture doit être dans les tons de "terre cuite vieillie", "brun" ou "gris" de façon à se rapprocher des teintes dominantes dans l'environnement proche. La couverture d'une extension doit être en harmonie avec la toiture principale si la surface créée est inférieure à la surface existante.
- Les bandeaux de rives et les sous faces des passées de toiture seront de teinte sombre.

### Panneaux solaires

---

- Les panneaux solaires sont autorisés ;
- En toiture, ils seront intégrés à la toiture et leur implantation sera étudiée avec les autres ouvertures.
- En cas d'orientation inadaptée des pans de toiture, ils seront implantés sur le terrain non visibles depuis la voie et feront l'objet d'un traitement paysager d'intégration.
- Les cadres des panneaux solaires seront de la même teinte que les panneaux.
- En façade, ils doivent faire l'objet d'un projet architectural et être intégrés harmonieusement à la construction.

Conformément à l'art L 111-17 et R111-50 du code de l'urbanisme, leur dimensionnement ne doit pas dépasser les besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.



☺ Pose conseillée



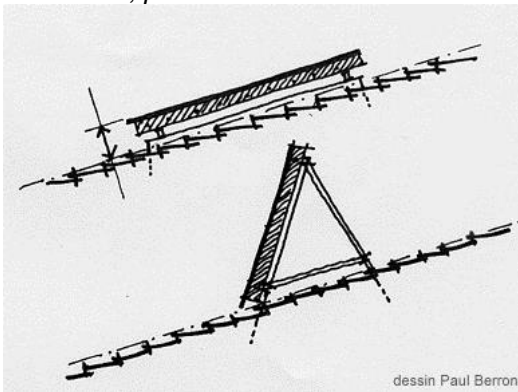
☺ panneaux solaires encastrés sur toiture de tuiles mécaniques Photo internet



☺ Bonne intégration sur toiture en bac acier Valloire 73, photo internet Activolt.



☺ Intégration de panneaux solaires sur une toiture en tuiles mécaniques. Photo internet SM



⊗ Capteurs solaires : ces positions sont interdites



⊗ Pose interdite : Les accidents de toiture ne sont pas composés ensemble. Source internet



⊗ Pose interdite : Les accidents de toiture ne sont pas composés ensemble. Source internet



⊗ Interdit : les éléments de liaison ne sont pas de la même teinte que les panneaux. Source internet



### Aspect des murs

- Les enduits extérieurs seront traités en enduit de chaux et sable de carrière jaune pour le bâti traditionnel ou autres enduits d'aspect similaire. La teinte des enduits sera beige ocré ou grise ocrée.
- Les bardages seront posés verticalement en planches larges ; leur finition sera soignée et sans effet rustique de découpe à hauteur variable, ni de feston.
- Les constructions bois feront l'objet d'une recherche architecturale ancrée dans son contexte et ne feront pas référence à une architecture étrangère au lieu ( type bois empilés comme rondins, madriers, fustes ou décoration de type savoyard ou tyrolien...).
- La teinte des bardages sera « ton noyer ou bois naturel » se rapprochant des tonalités liées au vieillissement naturel du bois.
- Sont interdits, les pierres de parement, les imitations de matériaux telles que fausses pierres apparentes, fausses briques, faux bois... ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que l'aggloméré de ciment ou la brique creuse...
- Des revêtements plus contemporains peuvent être admis en complément si la planéité, la texture et les teintes s'harmonisent avec l'esprit du lieu et le voisinage (exemples : plaques de fibres minérales, béton brut ou architecturé, métal...).

### Ouvertures

- Les règles ci-après ne concernent pas les bâtiments à rénover qui comprennent déjà des ouvertures qui peuvent être conservées dans un souci de préservation du caractère architectural de la construction existante.
- Dans le cadre d'une architecture traditionnelle, les fenêtres seront rectangulaires plus hautes que larges, à l'exception des petites ouvertures (moins de 0.60 m de large) qui peuvent avoir une forme plus libre.
- Les ouvertures d'autres formes peuvent être autorisées si elles répondent à une nécessité fonctionnelle particulière et si elles participent à la cohérence et la qualité architecturale du bâtiment.
- Les ouvertures seront axées les unes au-dessus des autres, dans la mesure du possible.
- Les linteaux seront droits.
- Dans le cadre d'une architecture contemporaine plus innovante d'autres formes d'ouvertures peuvent être admises.

### Menuiseries extérieures, volets

- Les volets seront en bois plein, de type dauphinois (cadre rectangulaire et traverse horizontale médiane). Les volets coulissants sont autorisés.
- Les coffres de volets roulants ne seront pas apparents.
- Les menuiseries (portes, fenêtres) et les volets (battants, coulissants, roulants...) pourront être de couleur naturelle (ton bois de teinte noyer mat ou satiné), ou peints avec des couleurs éteintes (exemple : rouge brique, vert olive, gris bleuté de Belledonne)..
- Pour toutes les menuiseries y compris les portes de garages et tous les volets, le blanc pur, le blanc cassé, sont interdits.

### Terrasses

Ce paragraphe concerne les terrasses surélevées par rapport au terrain naturel.

- Compte tenu de la pente des terrains, elles doivent avoir des dimensions réduites et être en proportion harmonieuse avec le bâtiment.

- Il convient d'éviter la formation d'excroissances qui briseraient l'unité de la construction, et pour cela, il est nécessaire d'inclure ces terrasses en façade avec un dépassement de toiture plus important.

### Balcons

- Ils seront toujours protégés par la toiture. Toutefois, des exceptions pourront être autorisées pour des extensions de constructions existantes.
- Les garde-corps seront de forme simple et épurée. Aucune mouluration, découpe ou expression folklorique ne sera admise.
- Le blanc pur, le blanc cassé sont interdits.

### Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires, ce n'est pas l'esprit du lieu. L'espace donnant sur la rue gagnerait à rester ouvert, d'autant que la clôture peut subir des dommages lors du déneigement des voies ouvertes à la circulation.
- La hauteur des clôtures est limitée à 1m60. Quelle que soit leur hauteur les murs anciens en pierre peuvent être réhabilités, voire poursuivis mais non surélevés.
- Les clôtures ne doivent pas comporter de partie minérale sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.

#### Sont admis :

- les grillages simples noyés dans la végétation, les haies vives aux espèces locales mélangées (se reporter à l'article 13 pour les variétés conseillées), les clôtures simples en bois comme lisses horizontales, clôtures des prés, palissades en bois léger ....

#### Sont interdits :

- les grillages de jardin sans végétation, les treillis soudés, le métal tubulaire, le plastique.
- En limite de rue, les clôtures (autres que les murs anciens) doivent préserver la transparence et l'ouverture des vues. Les pare vue ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations caduques
- Les murs et murets traditionnels en pierre doivent être préservés et restaurés dans leurs caractéristiques constructives (pierres litées horizontalement, sans joints ou avec des joints fins réalisés à la chaux naturelle). A éviter : les joints et les interventions au ciment.
- Les clôtures situées en limite de la campagne (espace ouvert naturel ou agricole) doivent être constituées de haies bocagères aux espèces locales variées.

### Autres

- La récupération des eaux pluviales doit faire l'objet d'une intégration à la construction.
- Les cuves fuel, gaz, les stockages de bois plaquettes ou granulés doivent être enterrés ou intégrés dans un volume d'aspect cohérent avec le bâtiment principal.

## 2.3. Cas particuliers

- Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt général.
- Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions de conception contemporaine ou liée à des principes constructifs particuliers (constructions bioclimatiques, à ossature bois...) lorsque les contraintes architecturales du projet le justifient. Dans le cas d'une approche de haute qualité environnementale (HQE), par exemple, les propositions architecturales prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent être acceptées.

## 2.4. Cas des bâtiments agricoles - extension des bâtiments agricoles - abris pour animaux

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

### 2.4.1. Bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole :

- Les constructions agricoles doivent être implantées en accord avec les paysages et la topographie, tout particulièrement **dans les secteurs Ap du PLU** situés sur des versants visuellement sensibles.
- Les volumes seront étudiés en fonction des courbes de niveaux.
- Les bâtiments destinés à l'élevage ou au stockage, doivent être adossés à un obstacle visuel plus important qu'eux-mêmes (exemples : reliefs du terrain existants, lisière de forêt,).
- L'implantation sera dans la mesure du possible, située à l'abri d'un mouvement naturel du sol, de haies importantes existantes ou à créer avec les essences locales,...
- Pas de mouvements de terrains visibles en phase finale (exemple : talus atténués, lissés, enherbés).
- Le(s) volume(s) de formes simples peut(vent) comporter un ou plusieurs décrochements de façade de manière à apporter une meilleure intégration au site ;
- Les pentes de toiture doivent être supérieure à 35 %. Au sein des zones UA, la pente de toit sera comprise entre 60 et 100%.
- La couleur des matériaux apparents doivent s'harmoniser avec le fond général du paysage (bois naturel, brun foncé, gris, vert foncé...). Les matériaux de couverture doivent être dans les tons "terre cuite vieillie", ou "gris", et les matériaux doivent être teintés dans leur masse ; la couverture d'une extension doit être en harmonie avec la toiture principale si la surface créée est inférieure à la surface existante.
- Tous les matériaux destinés à être enduits doivent l'être avec des enduits de teinte beige ocré ou grise ocrée.
- D'une manière générale, les façades, quels que soient les matériaux employés, feront l'objet d'une recherche architecturale et paysagère (ex : les parties métalliques pourront être peintes de couleur sombre ; les parties bois pourront être traitées par des produits d'imprégnation de teinte foncée ou peintes dans des tons neutres ou laissées naturelles).

### 2.4.2. Abris pour animaux parqués dont la surface au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> :

- Ils seront en bois naturel, ouverts sur au moins une face
- Ils peuvent être couverts d'un toit à un pan.
- Ils seront adossés à une haie existante ou à créer avec des essences locales.

## 3. Dispositions applicables aux constructions patrimoniales identifiées en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Voir les fiches de recommandations en annexe 7.3. du PLU (hors articles R123-13 et 14 du code de l'urbanisme).

**ANNEXE 1**

**Feuille de calcul pour le dimensionnement de la cuve de rétention des eaux pluviales  
(art 4 du règlement des zones)**

Cette feuille de calcul est destinée à chaque résidant de la commune de Saint Jean le Vieux qui lors de travaux neufs ou de réhabilitation doit mettre en place un système de gestion des eaux pluviales sur sa parcelle.

**Les cases à remplir sont grisées :**

*Le calcul ci-après est donné pour une maison de 150 m<sup>2</sup> au sol, 30 m<sup>2</sup> de terrasse dallée et 70 m<sup>2</sup> d'allée avec parking gravillonné. Chacun adaptera la fiche aux surfaces réelles du projet de construction. Avec un tel projet, la cuve sera de 6 m<sup>3</sup>, le débit de fuite autorisé de 70L/s/ha sera de 1.8 L/s. Une cuve d'une hauteur de 1.50 m est nécessaire avec en sortie une canalisation de diamètre 20 mm.*

**Caractéristiques des surfaces de l'habitation**

	Surface (m <sup>2</sup> )	Coefficient de ruissellement associé	Rétention unitaire (L/m <sup>2</sup> )
<b>Emprise au sol des constructions</b>	150	0,95	25
<b>Terrasse, allée, parking ou route en bitume, macadam, béton, ciment, carrelage, pierres jointes etc.</b>	30	0,85	25
<b>Allée ou route gravillonnée</b>	70	0,7	20
<b>Débit de fuite associé (L/s/ha)</b>	<b>70</b>		

**Calcul du volume de la cuve de rétention et du débit de fuite**

<b>Volume de la cuve (m<sup>3</sup>)</b>	<b>6</b>
<b>Débit de fuite (L/s)</b>	<b>1,8</b>

Note : Ce volume ne tient pas compte d'un volume réutilisable souhaité par le résidant, il s'agit du volume minimum à prévoir.

**Le résidant doit donc prévoir l'installation d'une cuve d'un volume de 6 m<sup>3</sup> avec un débit de fuite régulé de 1,8 L/s**

Méthode de calcul du diamètre du tube de sortie si vidange gravitaire sans régulation (calcul sommaire ne garantissant pas le débit de fuite lors de la mise en charge)

<b>Hauteur de la cuve choisie (m)</b>	<b>1,5</b>
<b>Diamètre du tube (mm)</b>	<b>20</b>

Il est recommandé de se tourner vers un constructeur qui fournira l'équipement nécessaire permettant de garantir le débit de fuite fixé.