REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE DULLIN



Rapport de présentation

1.1 Diagnostic
1.2 Justifications
1.3 Evaluation environnementale

PADD
OAP

4 **Règlement**

Zonage
Annexes

verdi
Sensible à vos ambitions

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UD** 16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UH** 33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UE** 50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UI** 66

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 80
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **AUh** 81

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 98
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) 99

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A la ZONE NATURELLE ET FORESTIERE 119
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N) 120

TITRE VI : EMPLACEMENTS RESERVES 137

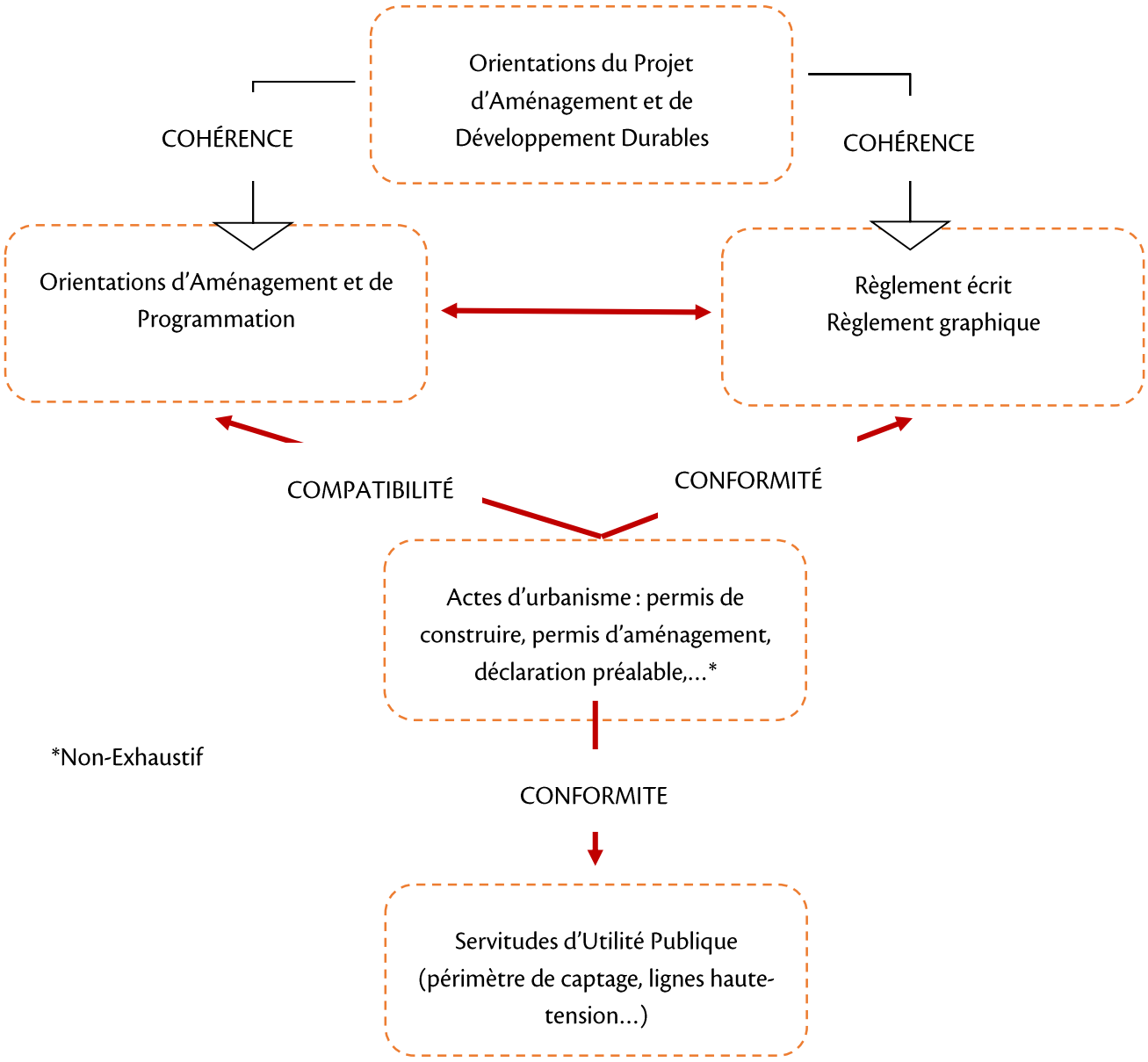
TITRE VII : LEXIQUE 139

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN :

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de Dullin.
Conformément à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, il fait partie avec le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement relatives à certains secteurs, les documents graphiques et les annexes, du dossier de Plan Local d'Urbanisme.
Le règlement et son plan de zonage sont opposables aux tiers dans les conditions définies à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme.
Dans les secteurs où des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies, les travaux ou opérations autorisées doivent en outre être compatibles avec ces orientations et les schémas d'aménagement.



*Non-Exhaustif

ARTICLE 2

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

1 – En application de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme.
Les articles suivants restent applicables :

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

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

Article R.111-20 : "Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. "

Article R.111-21 : "La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.
La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction."

Article R.111-22 : "La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."

Article R.111-23 : " Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont:
1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
4° Les pompes à chaleur ;
5° Les brise-soleils."
Article R.111-25 : "Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux."
Article R.111-26 : "Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."
Article R.111-27 : "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."
Articles R.111-31 à R111-50 : ces articles restent applicables concernant les modalités propres aux campings, caravanes, habitations légères de loisirs, parcs résidentiels, résidences mobiles de loisirs.
2 – S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui font l'objet de l'annexe correspondante du présent document de Plan Local d'Urbanisme.
3 – Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L. et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
4 – Lorsque des dispositifs d'assainissement individuel sont autorisés dans les secteurs non desservis par les réseaux collectifs d'assainissement, ceux-ci doivent être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1993 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.
5 – Classement des infrastructures des transports terrestres :
Le territoire communal est concerné par le classement des infrastructures bruyantes conformément aux dispositions du décret n°95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation.
L'arrêté du 30 mai 1996, modifié le 23 juillet 2013, fixe les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et les conditions d'isolement acoustique auxquelles sont soumis les bâtiments d'habitation.
L'arrêté préfectoral DDT/SEEF n°2016-2022 du 28 décembre 2016, abrogeant les arrêtés préfectoraux en date du 25 juin 1999 et du 13 juin 2000, a redéfini le classement des infrastructures routières sur le territoire

communal. Il fait l'objet d'une annexe du présent document de Plan Local d'Urbanisme. A ce titre sont concernées :

- L'autoroute A43 classée en catégorie 1, en totalité.

6 – Les règles d'urbanisme définies dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme sont compatibles avec les réglementations supra-communales, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Avant Pays Savoyard, etc.

7 – Article L111.3 du Code Rural qui institue le principe de réciprocité en cas de création de locaux d'habitation à proximité des exploitations agricoles :

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 réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

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.

ARTICLE 3

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

3.1. LES ZONES URBAINES DITES U SUR LESQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE II DU PRESENT REGLEMENT.

Il s'agit des zones :

Ud	Le sous-secteur Ud correspond au Chef-lieu de la commune de Dullin. Il est caractérisé par un bâti dense, à forte valeur historique et patrimoniale. Il regroupe également les équipements de la commune (mairie, école) et le village des gîtes.
Uh	Le sous-secteur Uh correspond aux hameaux de la commune. Il est caractérisé par une densité plus faible que le Chef-lieu et des formes d'urbanisation plus contemporaine.
Ue	Le sous-secteur Ue correspond à la zone artisanale et commerciale des Gabriaux. Il est caractérisé par des activités compatibles avec la proximité de l'habitat, à vocation de petit artisanat et de commerce. Ce sous-secteur s'inscrit dans l'OAP n°2 des Gabriaux.
Ui	Le sous-secteur Ui correspond à la zone artisanale et industrielle de Vergenucle d'En Bas. Il est caractérisé par des activités relativement incompatibles avec la proximité immédiate de l'habitat, à vocation de gros artisanat

3.2. LA ZONE A URBANISER DITE AU A LAQUELLE S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE III DU PRESENT REGLEMENT.

AUh	Le sous-secteur AUh correspond à la zone d'extension à vocation d'habitat des Gabriaux. Il est caractérisé par des règles favorisant la densification du hameau et la mixité fonctionnelle. Ce sous-secteur s'inscrit dans l'OAP n°2 des Gabriaux.

3. 3. Les zones agricoles dites A auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du present reglement.

A	Dans la zone A sont classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La vocation principale des zones agricoles (A) est l'accueil de bâtiments liés à une activité agricole.
Aco	Le sous-secteur Aco correspond aux corridors écologiques qui traversent les zones agricoles de la commune. Il contient des règles plus strictes quant à l'implantation de nouvelles exploitations agricoles ainsi qu'au développement des constructions à vocation d'habitat.
As	Le sous-secteur As correspond aux terrains agricoles où l'implantation de nouvelles exploitations est interdite pour des raisons paysagères ou de proximité avec des zones habitées.
Acp	Le sous-secteur Acp correspond au secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) du Guicherd.

3. 4. Les zones naturelles dites N auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du present reglement.

N	Dans la zone N, sont classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.
Nco	Le sous-secteur Nco correspond aux corridors écologiques qui traversent les zones naturelles et forestières de la commune. Il contient des règles plus strictes quant à l'implantation de nouvelles exploitations agricoles ainsi qu'au développement des constructions à vocation d'habitat.
Nre	Le sous-secteur Nre correspond aux réservoirs de biodiversité. La zone Nre englobe les périmètres des zones humides. Elle est caractérisée par une constructibilité réduite, voire nulle pour les constructions à usage d'habitation notamment.

3. 5. Recapitulatif des zones et des sous-secteurs

Zones	Urbaines				A urbaniser	Agricoles	Naturelles et forestières
Secteurs	Ud	Uh	Ue	Ui	AUh	A	N
Sous-secteurs						Aco	Nco
						As	Nre
						Acp	

ARTICLE 4

LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

4.1. Les elements du patrimoine bati d'interet local repertories au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par les figurés suivants :

- Les éléments de patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural : 
- Les ensembles patrimoniaux bâtis à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural : 
- Les ensembles patrimoniaux paysagers à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural : 

En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.
Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.
Le règlement du PLU, précise au sein des articles 5 de chaque zone, les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

4.2. Les elements du paysage repertories au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
Ils sont repérés sur le zonage par le figuré suivant :

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23, par une trame particulière, sont des espaces paysagers qu'il est souhaitable de conserver. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Des dispositions supplémentaires concernant les travaux autorisés sur ces espaces peuvent être précisées dans le règlement.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.3. Les zones humides repertoriees au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Le règlement graphique identifie les zones humides par le figuré suivant :

A l'intérieur de ces secteurs, toutes constructions, installations, équipements ou aménagement de toute nature, permanentes ou non, pouvant conduire à l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation et/ou le remblais des zones humides et marais identifiés au plan de zonage sont interdits.

4.4. Les emplacements reserves (L.151-41 du CU)

Les emplacements réservés sont répertoriés par un numéro de référence.

Les emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage par le tramé suivant :

Le **titre VII du présent règlement** présente sous la forme d'un tableau toutes les précisions relatives à la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou l'organisme public bénéficiaire et la surface du périmètre concerné.
La réserve foncière portée au plan est soumise au Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément au Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

  - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;

- Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.
La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété. Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

4.5. Les batiments susceptibles de changer de destination

Le plan de zonage fait apparaitre par le figuré ponctuel ci-après les bâtis dont le changement de destination peut être autorisé après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) :

4. 6. Les sites d'orientation d'amenagement et de programmation

Le plan de zonage précise les zones dont le périmètre fait l'objet d'une d'orientation d'aménagement et de programmation, par le tramé suivant :

ARTICLE 5

LES ADAPTATIONS MINEURES :

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes.
Ainsi, un projet de construction méconnaissant une ou plusieurs règles du PLU peut tout de même être autorisé si deux conditions cumulatives sont réunies :

1. L'adaptation est "mineure", c'est-à-dire qu'il n'existe qu'une faible différence entre le projet et la règle du PLU ;
2. L'adaptation est "rendue nécessaire" par une des 3 circonstances limitativement visées par l'article L. 152-3 à savoir : la nature du sol ; la configuration des parcelles ; le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 6

LA RECONSTRUCTION APRES SINISTRE OU DEMOLITION :

Articles L. 111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement.
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ».
La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc.).

ARTICLE 7

LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIERS:

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

ARTICLE 8

LES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :

Dans toutes les zones, hors sites à fort intérêt paysager ou écologique, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement de la collectivité, peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 4, 8 et 9 des règlements de chaque zone).
Toutes justifications techniques doivent cependant être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation et justifier des impacts réduits sur le paysage environnant et les vues lointaines, de même que sur les milieux riches d'un point de vue environnemental et écologique.

ARTICLE 9

LES TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR :

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils dérogent aux règles générales de l'article 4 « *Volumétrie et implantation des constructions* » des zones concernées.
L'article 4 énonce les règles particulières qui s'appliquent à ces travaux.

ARTICLE 10

LA CONSTRUCTIBILITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS

Selon l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviation au sens du code de la voirie routière, et de soixante-quinze mètre de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

L'autoroute A43 est matérialisée au plan par les figurés suivants :

- Pour la partie en surface : ▬▬▬
- Pour la partie en souterrain : ▬ ▬ ▬ ▬ ▬

La bande d'inconstructibilité est matérialisée au plan par le figuré suivant : 

ARTICLE 11

LES ZONES DE BRUIT RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit, mentionnés à l'article 2 de l'arrêté préfectoral du 27 décembre 2016 portant recensement et classement sonore des infrastructures de transports terrestres, routières et ferroviaires du département de la Savoie, aux abords de ces tracés, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.571-43 du Code de l'environnement.
En application de l'article 11 de l'arrêté du 30 juin 1999 pris en application du Code de la construction et de l'habitation, cette obligation est applicable à tout bâtiment d'habitation qui fait l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration de travaux relative aux surélévations de bâtiments d'habitations anciens et aux additions à de tels bâtiments, déposée à compter du 1er janvier 2000.
L'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 7 à 12 de l'arrêté du 23 juillet 2013, modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

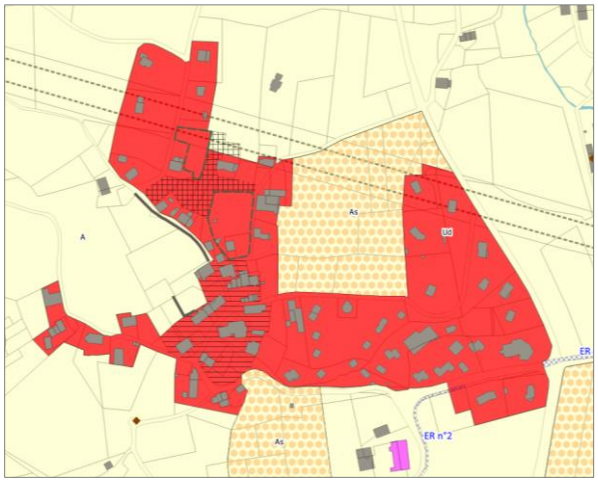
La zone de bruit relative aux infrastructures de transports terrestres est matérialisée au plan par le figuré suivant : 

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UD**

CARACTERE DE LA ZONE UD

Le sous-secteur Ud correspond au Chef-lieu de la commune de Dullin. Il est caractérisé par un bâti dense, à forte valeur historique et patrimoniale. Il regroupe également les équipements de la commune (mairie, bibliothèque, salle des fêtes, école) et le village des gîtes.



Extrait du règlement graphique, la zone Ud du Chef-lieu

Cette zone correspond le plus souvent à des secteurs de patrimoine bâti remarquable et le permis de démolir y est institué.

LE PLAN DISTINGUE :

- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (**n°1**) au titre de l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme : **l'OAP du Chef-lieu** ;
- Un ensemble patrimonial paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural au titre de l'article L.151-19 : le cœur d'îlot vert, également matérialisé dans l'OAP n°1 ;
- Un ensemble patrimonial bâti ainsi que plusieurs linéaires à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : le cœur du Chef-lieu et les murs de pierre ;
- Un emplacement réservé (**ER 2**) au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD. 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

En zone **Ud** sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions apparentées à la destination « commerce et activités de service », à l'exception de celles autorisées à l'article Ud.2 ;
- Les constructions apparentées à la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », à l'exception de celles autorisées à l'article Ud.2 ;
- Les dépôts de véhicules et le camping-caravaning ;
- Tout remblai et tout dépôt de matériaux non directement liés à une construction autorisée dans la zone ou à une opération de travaux publics, ou susceptibles de porter atteinte aux sites et aux paysages.

ARTICLE UD. 2 : OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone **Ud** sont autorisés sous conditions :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation, à condition de ne pas être adjacentes aux voies (publiques et privées) et aux emprises publiques ;
- L'artisanat, le commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve d'une surface de plancher inférieure à **150 m²** et que ces activités soient compatibles avec le caractère résidentiel, touristique et historique du Chef-lieu ;
- L'hébergement hôtelier et touristique ainsi que la restauration, sous réserve d'une surface de plancher inférieure à **200 m²** maximum, et que ces activités soient compatibles avec le caractère résidentiel, touristique et historique du Chef-lieu ;
- Les constructions à usage de bureaux sous réserve d'une surface de plancher **inférieure à 150m²** ;
- Le changement de destination, sous réserve de correspondre à une occupation du sol autorisée ;
- Les constructions annexes telles que définies dans le lexique, à condition d'être sur le tènement de l'habitation.
- A l'intérieur du périmètre défini par l'ensemble patrimonial paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : ne sont autorisées que les constructions annexes, réalisées en une ou plusieurs fois, sous réserve qu'une annexe ne dépasse pas 30 m² d'emprise au sol et que la surface cumulée des annexes ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol à l'échelle de l'unité foncière, et que celles-ci soient réalisées sur le même tènement que l'habitation principale.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UD. 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

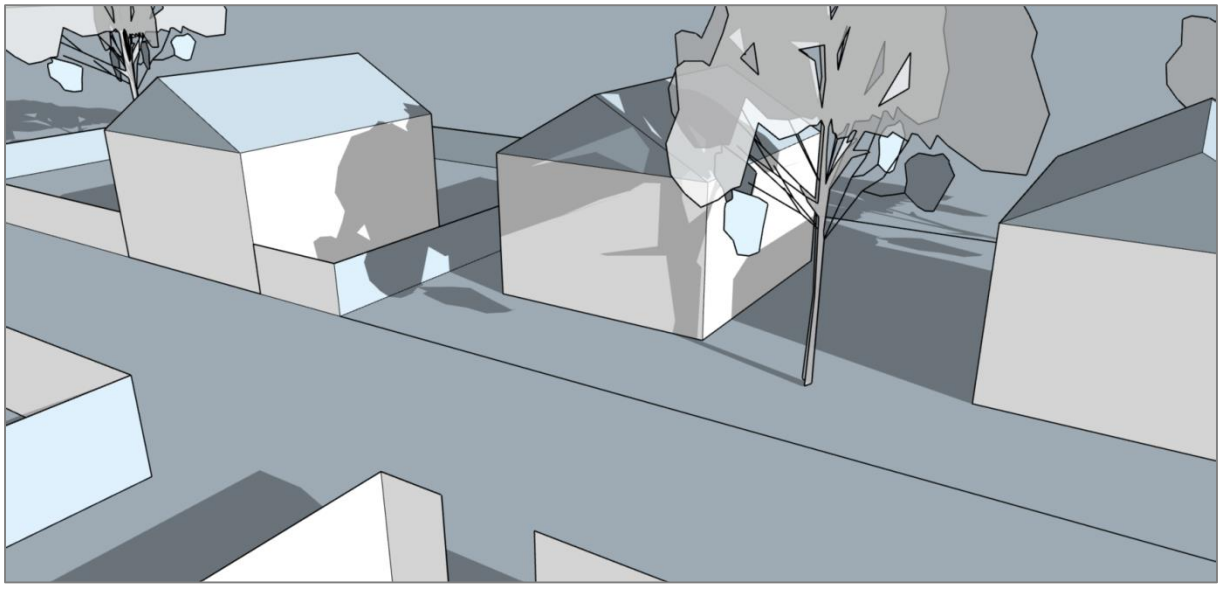
ARTICLE UD. 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante.

La façade des constructions la plus proche de la voirie sera édifiée dans une bande, comptée depuis l'alignement de la voirie, comprise **entre 0,50 mètre au minimum et 2,00 mètres au maximum**.

Indépendamment de la construction principale, les clôtures et les portails peuvent s'implanter à l'alignement des voies, sous réserve de ne pas nuire à la visibilité dans les intersections et les virages.



L'implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter avec un recul minimum de **0,50 mètre** par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises départementales :

- *En secteur aggloméré* : l'implantation des constructions nouvelles devra respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites d'emprises départementales. Par ailleurs, un recul de 5 mètres minimum devra être respecté au droit des portail ou entrées de garage afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la chaussée.
- *Hors agglomération* : le recul des constructions nouvelles est porté à 5 mètres minimum.

4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante.

Cas du tissu bâti continu

Dans les secteurs où l'ordre est continu le long de la voie publique, d'une limite latérale à l'autre, **cet ordre doit être poursuivi** dans le cas de nouvelles constructions (sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur).

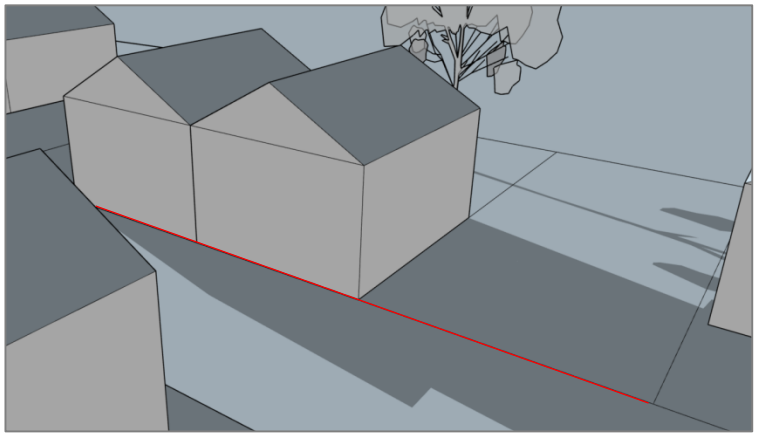


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre continu le long de la voie publique

Cas du tissu bâti discontinu et pour les limites séparatives de fond de parcelle

Dans ce cas, la construction s'implantera en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire* à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins égale à la moitié de la hauteur « H ».soit **L = H/2, avec un minimum de 4,00 mètres.**

**Une tolérance de 1,00 mètre est admise pour les débords de toiture, les balcons et les escaliers extérieurs non fermés. Au-delà de 1,00 mètre, le débord extérieur des toitures constitue un point du bâtiment qui, de ce fait, entre dans le calcul.*

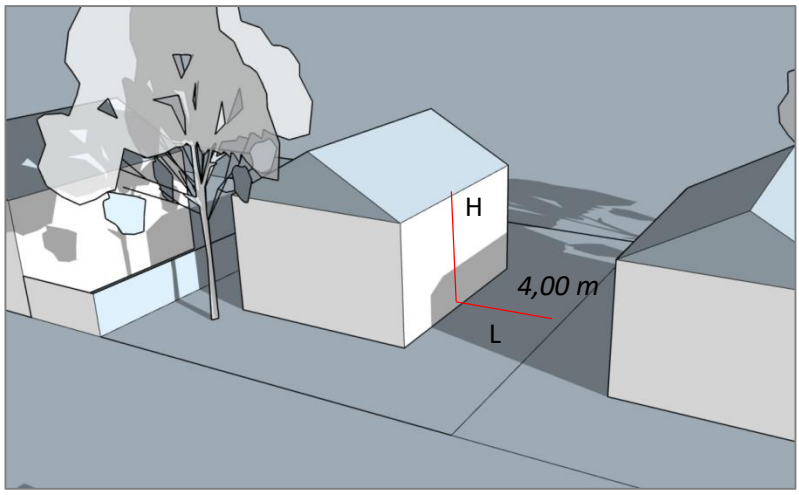


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre discontinu (source : Verdi)

Cas particuliers

Les nouvelles constructions pourront être édifiées **sur les limites séparatives** dans les cas suivants :

- En cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite séparative ;
- En cas d'adossement sur un pignon existant en limite séparative sur la parcelle voisine.

En cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter devront être ceux qui existaient précédemment.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les clôtures. Celles-ci peuvent être édifiées sur les limites séparatives.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

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

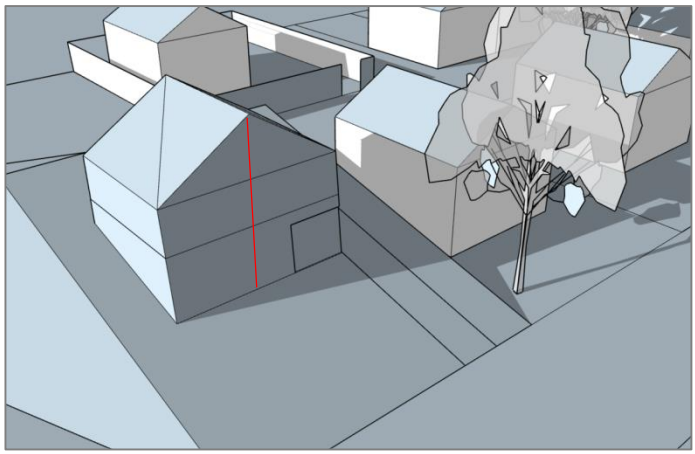
Non réglementé.

4.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser **70% de la surface totale de la parcelle**.

4.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.



Calcul de la hauteur d'une construction par rapport au sol naturel (source : Verdi)

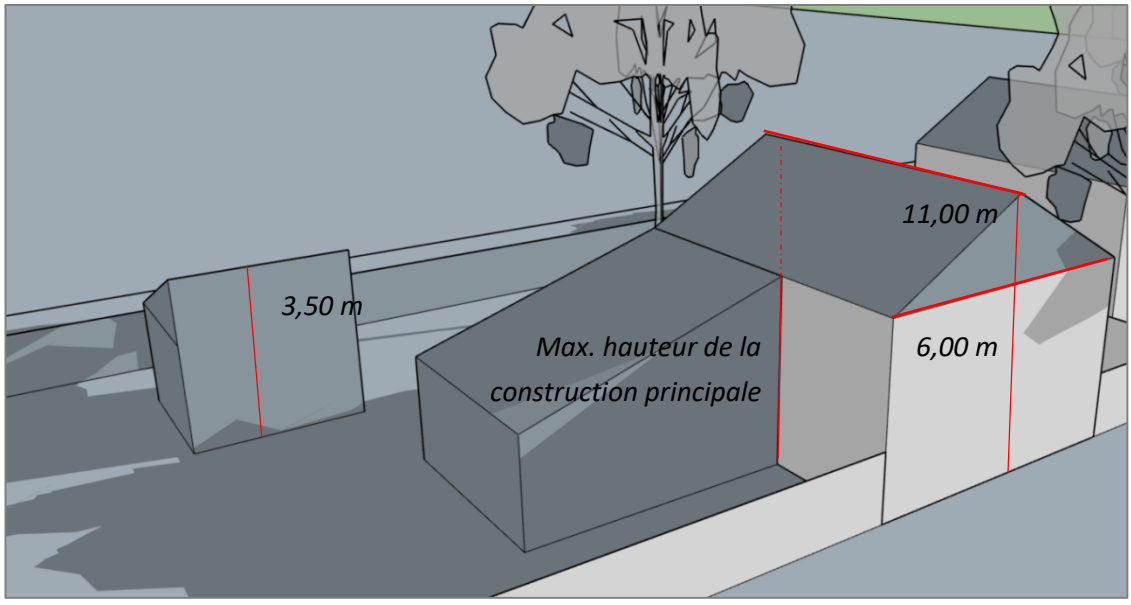
Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur maximale de la construction est calculée à partir du point d'altitude le plus bas de la construction (sol naturel avant travaux).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- **6,00 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère, **soit R+1 au maximum** ;
- **11,00 mètres** au point le plus haut de la construction, **soit R+1+comble au maximum**.

La hauteur des extensions ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des constructions annexes sera limitée à **3,50 mètres** à l'égout du toit.



Hauteur de la construction principale, des extensions et des annexes (source : Verdi)

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont affranchies des règles précédentes, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la limite précisée ci-dessus.

ARTICLE UD. 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

GENERALITES

Selon l'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.

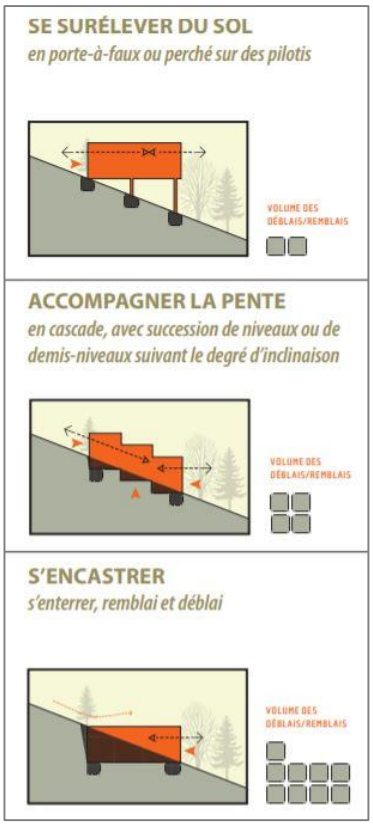
Dans la zone Ud, les constructions nouvelles établiront une continuité évidente de perception et d'aménagement avec **le bâti historique du Chef-lieu**, tant dans les visions proches que lointaines, afin d'en renforcer le caractère initial. Pour ce faire, elles devront réintégrer, dans un esprit contemporain, les grands principes des constructions de la zone, à travers la volumétrie, le rythme des percements, les matériaux et le lien avec l'espace public ; et se composer dans un rapport étroit avec les constructions voisines tout en excluant le simple pastiche

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger au secteur local (mas provençal, etc.) sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur, par leurs caractéristiques réfléchissantes et leurs volumes sont interdits.

Les éléments identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction.
Les différents aménagements tels que les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et plantations, etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU TERRAIN

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.



Seuls les affouillements et remblais indispensables aux constructions sont autorisés.

Les constructions, comme le font figurer les courbes de niveaux avant et après le projet sur le plan de masse de l'autorisation de construire, doivent être adaptées au terrain naturel et étudiées en fonction de la pente du terrain.

Un bâtiment achevé ne devra pas présenter de talus importants, ni en déblais, ni en remblais. **Ces derniers ne devront pas excéder 1,50 m**.

La construction doit être implantée de manière à créer des espaces extérieurs (jardins, terrasses, cours) suffisamment intimes de par leur position par rapport à la construction pour ne pas nécessiter le rajout important d'éléments de protection visuelle ayant un fort impact dans le paysage (haies, clôtures).

Fiche pratique, Habiter en montagne aujourd'hui, CAUE de l'Isère et de la Savoie

CARACTERISTIQUES DES TOITURES

Le principe de la toiture (pente, nombre de pans, choix des matériaux, etc.) doit tenir compte de l'environnement bâti voisin et/ou d'une recherche de performances environnementales.

Pente des toitures

En cas de toiture à pans, les constructions **à usage d'habitation** devront avoir :

- Une pente minimale de **60%** et une pente maximale de **100% ;**
- 2 pans minimum et 4 pans maximum par corps de bâtiment ;
- Un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les extensions, ainsi que pour les annexes adjacentes à la construction principale.

Une pente de toit inférieure à la construction principale est autorisée pour les extensions et les annexes adjacentes à la construction principale, sous réserve de s'intégrer harmonieusement à la pente de toit existante.

En cas de toiture-terrasse, celle-ci sera végétalisée et/ou pourvue d'un dispositif d'énergie renouvelable.

Débords de toits

Les débords de toits sont obligatoires pour les constructions à usage d'habitation. Ils présenteront une largeur minimale de **0,60 mètre**.

En tout état de cause, le principe de la toiture (degré de la pente, nombre de pans, choix des matériaux) doit tenir compte de l'environnement bâti voisin ou d'une recherche de performance environnementale.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Toitures

La tuile écaille ou mécanique ainsi que l'ardoise sont préconisées pour la couverture des toits. Les teintes seront brun-rouge, brun foncé ou gris foncé. Un échantillon de teintes sera demandé lors du dépôt du permis de construire ou de la déclaration de projet.

En tout état de cause, la teinte et les matériaux utilisés pour les toitures devront être en harmonie avec les constructions environnantes.

En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, les caractéristiques présentes de la toiture (pente, teintes, matériaux) peuvent être conservées à l'identique.

Les toitures des extensions et des annexes sont soumises aux mêmes prescriptions d'aspect. Elles devront présenter une unité d'aspect avec la construction principale.

Façades

Les façades devront respecter les caractéristiques évidentes du bâti traditionnel. Il est préconisé de privilégier la maçonnerie et les enduits à pierre vue.

La couleur des enduits devra être sélectionnée dans les tons beiges. Les teintes roses, ainsi que le blanc pur et ses nuances, ainsi que les couleurs vives sont proscrites. Un échantillon de teintes sera demandé lors du dépôt du permis de construire ou de la déclaration de projet.

Les constructions en ossature bois sont autorisées sous réserve d'être, soit revêtus d'une imprégnation, soit peints à condition d'utiliser une seule teinte choisie en harmonie avec la teinte des façades des bâtiments environnants, à l'exclusion des teintes vives.
Le bardage bois devra être vertical à lames larges.

Les boiseries extérieures devront être, soit revêtues d'une imprégnation, soit peintes à condition d'utiliser une seule teinte choisie en harmonie avec la teinte des façades et de la toiture. Les couleurs vives sont proscrites. Un échantillon de teintes sera demandé lors du dépôt du permis de construire ou de la déclaration de projet.

Les volets devront être, soit revêtus d'une imprégnation, soit peints à condition d'utiliser une seule teinte choisie en harmonie avec la teinte des façades et de la toiture.
L'installation de volets battants est préconisée. L'installation de volets roulants devra être justifiée par une intégration harmonieuse des coffrets.

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale et une harmonie des teintes respectueuses des caractéristiques architecturales locales seront obligatoires.

Clôtures

Pour rappel, l'édification de clôtures n'est pas obligatoire et leur réalisation est soumise à déclaration préalable.

L'harmonie doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager, notamment avec les clôtures avoisinantes, et dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

L'édification de haies végétales ou de clôtures ne doit pas gêner la visibilité le long des voies de circulation, notamment aux intersections.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder **1,50 mètre**. Ces dernières pourront être réalisées sur des murs-bahuts qui ne devront pas excéder **0,80 mètres** de hauteur.

Les grilles et les grillages sont proscrits, sauf si ceux-ci sont doublés par une haie végétale.

Les clôtures préfabriquées en plastique et en béton moulé ainsi que les panneaux rigides sont interdits, de même que les clôtures de type hermétique.

Pour les clôtures existantes, une prolongation à l'identique est autorisée.

Par ailleurs, l'édification ou la modification des dispositifs de clôture le long des voies publiques sont soumises à l'avis des gestionnaires concernés. Des restrictions de hauteur sur les dispositifs de clôture au droit des carrefours peuvent être imposées afin de garantir la visibilité réciproque des usagers.

Haies végétales

La hauteur maximale des haies végétales ne devra pas excéder **1,50 mètre.**

Toute haie végétale doit être réalisée avec **au moins 3 espèces buissonnantes** et composées d'essences régionales. Toute essence étrangère à la région est proscrite.

Les haies végétales pourront être doublées de grillages qui devront être perméables à la petite faune (ex : mailles larges, soudées ou nouées, d'au moins 10x10 cm).

Portails et équipements divers

En cas d'implantation de portails, ces derniers ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à la haie végétale ou à la clôture.

Les portails devront être en harmonie avec la construction principale.

Les supports de coffrets EDF et les boites aux lettres devront être intégrés de façon harmonieuse aux haies végétales et aux clôtures.

RESTAURATIONS

Le caractère initial des bâtiments traditionnels devra être sauvegardé, même dans le cas d'agrandissements importants.

Les enduits à pierre vue seront poursuivis.

La grande majorité des ouvertures existantes seront utilisées telles quelles, y compris lorsqu'elles sont de grande dimension.

Ces aménagements n'excluront pas l'emploi de matériaux contemporains, sous réserve qu'ils renforcent le caractère initial.

INTEGRATION DES DISPOSITIFS D'ENERGIE RENOUVELABLE

En tout état de cause, l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable sur les toitures ou les façades des constructions ne doit pas entrer en conflit avec :

- La préservation des qualités architecturales des constructions locales (pierres apparentes, pisé, pentes importantes…) ;
- La qualité des sites et des paysages ;
- Le confort du voisinage ou la sécurité routière (surfaces réfléchissantes, vues réciproques…)

Les panneaux thermiques ou photovoltaïques devront être visuellement intégrés à la pente du toit. La pose en saillie est interdite.
De préférence, les capteurs devront être regroupés en un seul bloc. Il est conseillé de les encastrer dans la couverture à condition de ne pas altérer l'étanchéité de la toiture.

Ces dispositifs sont autorisés sur les toitures-terrasses, sous réserve d'une intégration harmonieuse et paysagère.

Ces dispositifs sont interdits en façade.

Les couleurs sombres et mates seront privilégiées afin d'éviter l'effet de scintillement, et par conséquent une gêne potentielle pour le voisinage ou les conducteurs.

ARTICLE UD. 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Règle générale

Au moins 30% des surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être conservées en espaces verts de pleine terre.

Plantations

Toute haie végétale doit être réalisée avec **au moins 3 espèces buissonnantes** et composées d'essences régionales. Toute essence étrangère à la région est proscrite.

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagères, et si possible, perméables.

ARTICLE UD. 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Nombre de places à réaliser

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de **25 m², accès compris**.

Les zones de manœuvres de stationnements situées le long des voies départementales doivent se faire en dehors des voies et emprises publiques.

a. <u>Constructions à usage d'habitation</u>

- 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement ;
- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat.

b. <u>Autres constructions</u>

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 mètres de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à publicité foncière.

Prescriptions en matière de stationnement pour les cycles

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitation et de bâtiment à usage de bureau, conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction, à hauteur de **1 emplacement minimum pour 100 m² de surface de plancher créée**.

Rappel technique

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation. Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD. 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation publique ; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures et du déneigement.

Dans le cas de constructions multiples sur un même tènement, la mutualisation des accès sera recherchée.

La pente maximale autorisée au niveau des accès sur les routes départementales sera de 2% maximum sur les 5 derniers mètres. Sur ces 5 derniers mètres, un accès desservant plus de 2 logements devra présenter une largeur permettant le croisement de deux véhicules.

8.2 - VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (motorisée, cycles, piétonne), l'approche du matériel de lutte contre les incendies et l'accès des véhicules des services techniques (ramassage des déchets et déneigement).

En cas de création d'une voirie, la chaussée devra avoir une largeur minimale de **3,00 mètres**, sauf en cas d'usage exclusif dédié aux modes doux (piétons, vélos,...).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.
Les chemins ruraux et les sentiers piétonniers, ainsi que leurs accès, devront être maintenus.

ARTICLE UD. 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

9.2- ASSAINISSEMENT

Eaux usées

En zone Ud, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant, sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de ces réseaux.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités de toutes sortes dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseaux d'assainissement et dans l'attente de celui-ci, les constructions devront se doter d'un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, et/ou un dispositif d'infiltration dans le sol (puits perdu,...) si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le fossé ou dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant d'infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le programme d'aménagement.

En l'absence de réseaux, ou dans le cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés et assurer leur entretien régulier.

Afin d'éviter tout désordre sur la route départementale, le traitement de l'écoulement des eaux de ruissellement et quelle qu'en soit leur provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/constructeurs, au droit des accès créés.

Les propriétaires riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement, ou supportant des ouvrages hydrauliques, doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

9.3- AUTRES RESEAUX

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété. Celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation pour la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

9.4. COLLECTE DES DECHETS ET DES ORDURES MENAGERES

Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Les dispositifs mis en place devront être conformes aux prescriptions de la réglementation de collecte et traitement des déchets du gestionnaire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UH**

CARACTERE DE LA ZONE UH :

Le sous-secteur **Uh** correspond aux hameaux de la commune. Il est caractérisé par une densité plus faible que le Chef-lieu et des formes d'urbanisation plus contemporaine.

Le bâti y est généralement implanté en retrait de voirie et des limites séparatives et les emprises sont relativement faibles, laissant une part importante aux espaces végétalisés. Le secteur se distingue également par une hétérogénéité des constructions en termes d'aspects extérieurs.



Extrait du règlement graphique, la zone Uh de Vergenucle d'en Haut

LE PLAN DISTINGUE

- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (**n°2**) au titre de l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme : **l'OAP des Gabriaux** ;
- Un emplacement réservé (**ER 2**) au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH. 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

En zone **Uh** sont interdits :

- Les constructions nouvelles d'exploitations agricoles et forestières à l'exception de celles autorisées à l'article Uh.2 ;
- Les constructions apparentées à la destination « commerce et activités de service », à l'exception de celles autorisées à l'article Uh.2 ;
- Les constructions apparentées à la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », à l'exception de celles autorisées à l'article Uh.2 ;
- Les dépôts de véhicules et le camping-caravaning ;
- Tout remblai et tout dépôt de matériaux non directement liés à une construction autorisée dans la zone ou à une opération de travaux publics, ou susceptibles de porter atteinte aux sites et aux paysages.

ARTICLE UH. 2 : OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone **Uh** sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'activités d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services, d'une surface de plancher de **150 m² maximum**, sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone ;
- Les constructions à usage de bureau sous réserve d'une surface de plancher **inférieure à 150m²** ;
- L'extension, le réaménagement des constructions existantes à usage d'entrepôt sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et de ne pas générer de nuisances supplémentaires ;
- L'extension, le réaménagement des bâtis existants liés à une exploitation agricole ou forestière sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et de ne pas générer de nuisances supplémentaires ;
- Le changement de destination, sous réserve de correspondre à une occupation du sol autorisée ;
- Les constructions annexes telles que définies dans le lexique, à condition d'être sur le tènement de l'habitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

ARTICLE UH. 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UH. 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante.

Les constructions devront être édifiées **en retrait de la voie avec un minimum de 3,00 mètres.**

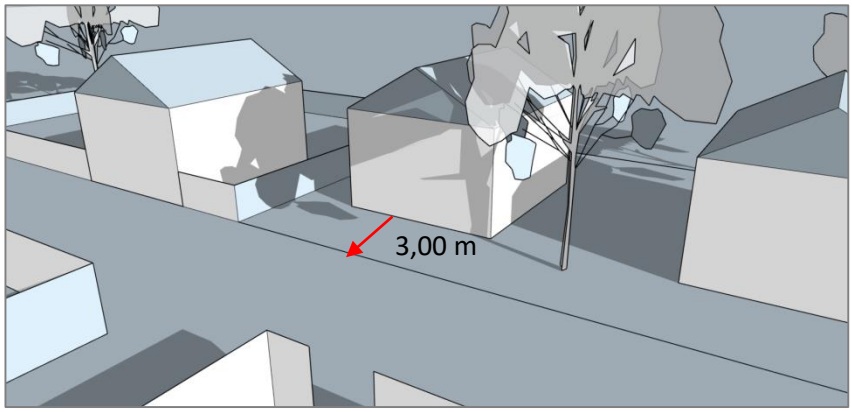


Schéma d'implantation des constructions possible en zone Uh (source : Verdi)

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises départementales :

- *En secteur aggloméré* : l'implantation des constructions nouvelles devra respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites d'emprises départementales. Par ailleurs, un recul de 5 mètres minimum devra être respecté au droit des portail ou entrées de garage afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la chaussée.
- *Hors agglomération* : le recul des constructions nouvelles est porté à 5 mètres minimum.

4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante.

a. Cas du tissu bâti continu

Dans les secteurs où l'ordre est continu le long de la voie publique, d'une limite latérale à l'autre, **cet ordre doit être poursuivi** dans le cas de nouvelles constructions (sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur).

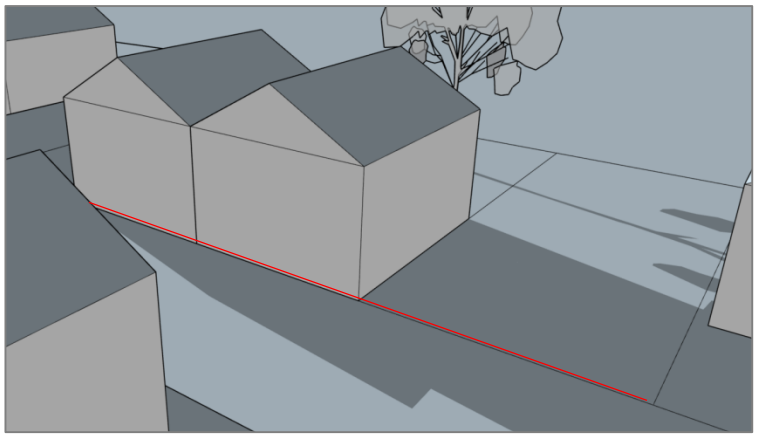


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre continu le long de la voie publique (source : Verdi)

b. Cas du tissu bâti discontinu et pour les limites séparatives de fond de parcelle

Dans ce cas, la construction s'implantera en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire* à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins égale à la moitié de la hauteur « H ».soit **L = H/2, avec un minimum de 4,00 mètres.**

**Une tolérance de 1,00 mètre est admise pour les débords de toiture, les balcons et les escaliers extérieurs non fermés. Au-delà de 1,00 mètre, le débord extérieur des toitures constitue un point du bâtiment qui, de ce fait, entre dans le calcul.*

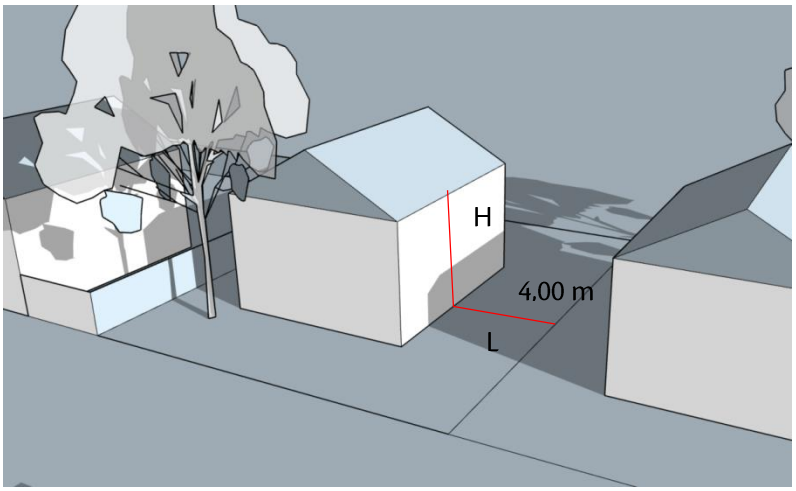


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre discontinu (source : Verdi)

c. Cas particuliers

Les nouvelles constructions pourront être édifiées **sur les limites séparatives** dans les cas suivants :

- En cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite séparative ;
- En cas d'adossement sur un pignon existant en limite séparative sur la parcelle voisine ;
- En cas d'extension d'une construction déjà implantée sur la limite séparative ;

- En cas de construction d'annexes, hors piscine, adjacentes ou non au bâtiment principal déjà implanté sur la limite séparative, à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de **3,50 mètres**.

En cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter devront être ceux qui existaient précédemment.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les clôtures. Celles-ci peuvent être édifiées sur les limites séparatives.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

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

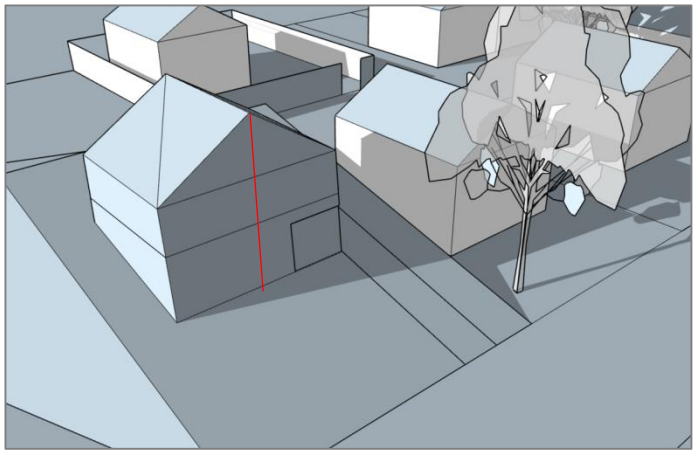
Non réglementé.

4.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser **50% de la surface totale de la parcelle.**

4.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.



Calcul de la hauteur d'une construction par rapport au sol naturel (source : Verdi)

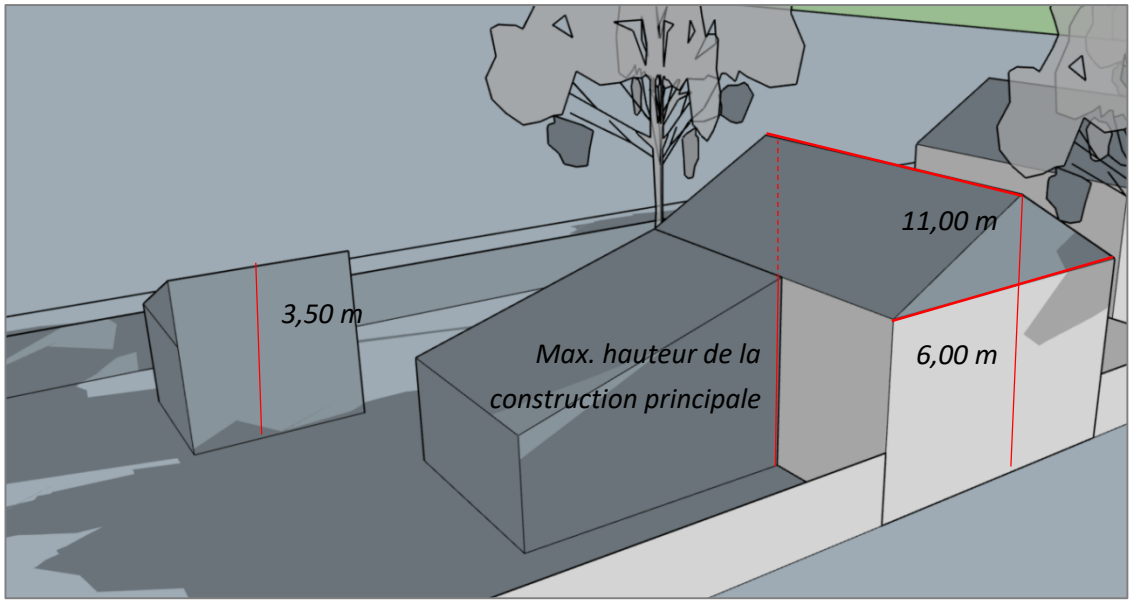
Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur maximale de la construction est calculée à partir du point d'altitude le plus bas de la construction (sol naturel avant travaux).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- **6,00 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère, **soit R+1 au maximum** ;
- **11,00 mètres** au point le plus haut de la construction, **soit R+1+comble au maximum**.

La hauteur des extensions ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des constructions annexes sera limitée à **3,50 mètres** à l'égout du toit.



Hauteur de la construction principale, des extensions et des annexes (source : Verdi)

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont affranchies des règles précédentes, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la limite précisée ci-dessus.

ARTICLE UH. 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

GENERALITES

Selon l'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.

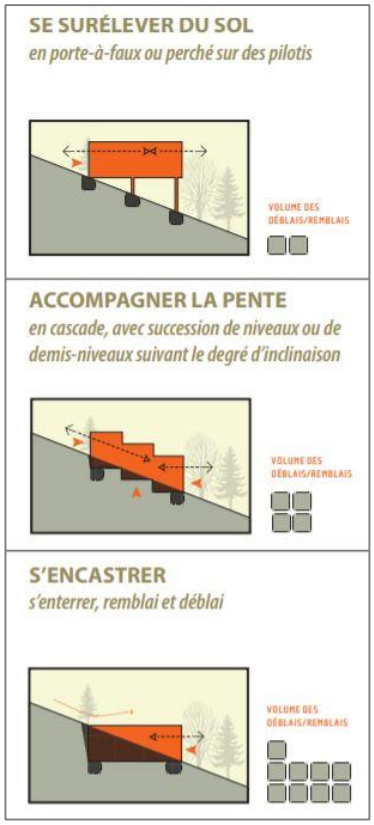
Dans la zone Uh, les constructions nouvelles établiront une continuité évidente de perception et d'aménagement avec **la trame bâtie des hameaux**, tant dans les visions proches que lointaines, afin d'en renforcer le caractère initial. Pour ce faire, elles devront réintégrer, dans un esprit contemporain, les grands principes des constructions de la zone, à travers la volumétrie, le rythme des percements, les matériaux et le lien avec l'espace public ; et se composer dans un rapport étroit avec les constructions voisines tout en excluant le simple pastiche

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger au secteur local (mas provençal, etc.) sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur, par leurs caractéristiques réfléchissantes et leurs volumes sont interdits.

Les différents aménagements tels que les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et plantations, etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU TERRAIN

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.



Seuls les affouillements et remblais indispensables aux constructions sont autorisés.

Les constructions, comme le font figurer les courbes de niveaux avant et après le projet sur le plan de masse de l'autorisation de construire, doivent être adaptées au terrain naturel et étudiées en fonction de la pente du terrain.

Un bâtiment achevé ne devra pas présenter de talus importants, ni en déblais, ni en remblais. **Ces derniers ne devront pas excéder 1,50 m**.

La construction doit être implantée de manière à créer des espaces extérieurs (jardins, terrasses, cours) suffisamment intimes de par leur position par rapport à la construction pour ne pas nécessiter le rajout important d'éléments de protection visuelle ayant un fort impact dans le paysage (haies, clôtures).

Fiche pratique, Habiter en montagne aujourd'hui, CAUE de l'Isère et de la Savoie

CARACTERISTIQUES DES TOITURES

Le principe de la toiture (pente, nombre de pans, choix des matériaux, etc.) doit tenir compte de l'environnement bâti voisin et/ou d'une recherche de performances environnementales.

Pente des toitures

En cas de toiture à pans, les constructions **à usage d'habitation** devront avoir :

- Une pente minimale de **60%** et une pente maximale de **100%** ;
- 2 pans minimum et 4 pans maximum par corps de bâtiment ;
- Un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les extensions, ainsi que pour les annexes adjacentes à la construction principale.

Une pente de toit inférieure à la construction principale est autorisée pour les extensions et les annexes adjacentes à la construction principale, sous réserve de s'intégrer harmonieusement à la pente de toit existante.

En cas de toiture-terrasse, celle-ci sera végétalisée et/ou pourvue d'un dispositif d'énergie renouvelable.

Débords de toits

Les débords de toits sont obligatoires pour les constructions à usage d'habitation. Ils présenteront une largeur minimale de **0,60 mètre**.

La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions annexes de **moins de 10m²**.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Toitures

La tuile écaille ou mécanique ainsi que l'ardoise sont préconisées pour la couverture des toits. Les teintes seront brun-rouge, brun foncé ou gris foncé. Un échantillon de teintes sera demandé lors du dépôt du permis de construire ou de la déclaration de projet.

En tout état de cause, la teinte et les matériaux utilisés pour les toitures devront être en harmonie avec les constructions environnantes.

En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, les caractéristiques présentes de la toiture (pente, teintes, matériaux) peuvent être conservées à l'identique.

Les toitures des extensions et des annexes sont soumises aux mêmes prescriptions d'aspect. Elles devront présenter une unité d'aspect avec la construction principale.

Façades

Les façades devront respecter les caractéristiques évidentes du bâti traditionnel. Il est préconisé de privilégier la maçonnerie et les enduits à pierre vue.

La couleur des enduits devra être sélectionnée dans les tons beiges. Les teintes roses, ainsi que le blanc pur et ses nuances, ainsi que les couleurs vives sont proscrites. Un échantillon de teintes sera demandé lors du dépôt du permis de construire ou de la déclaration de projet.

Les constructions en ossature bois sont autorisées sous réserve d'être, soit revêtus d'une imprégnation, soit peints à condition d'utiliser une seule teinte choisie en harmonie avec la teinte des façades des bâtiments environnants, à l'exclusion des teintes vives.
Le bardage bois devra être vertical à lames larges.

Les boiseries extérieures devront être, soit revêtues d'une imprégnation, soit peintes à condition d'utiliser une seule teinte choisie en harmonie avec la teinte des façades et de la toiture. Les couleurs vives sont proscrites. Un échantillon de teintes sera demandé lors du dépôt du permis de construire ou de la déclaration de projet

Les volets devront être, soit revêtus d'une imprégnation, soit peints à condition d'utiliser une seule teinte choisie en harmonie avec la teinte des façades et de la toiture.
L'installation de volets battants est préconisée. L'installation de volets roulants devra être justifiée par une intégration harmonieuse des coffrets.

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale et une harmonie des teintes respectueuses des caractéristiques architecturales locales seront obligatoires.

Clôtures

Pour rappel, l'édification de clôtures n'est pas obligatoire et leur réalisation est soumise à déclaration préalable.

L'harmonie doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager, notamment avec les clôtures avoisinantes, et dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale. Les clôtures de type hermétique sont interdites.

L'édification de haies végétales ou de clôtures ne doit pas gêner la visibilité le long des voies de circulation, notamment aux intersections.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder **1,50 mètre**. Ces dernières pourront être réalisées sur des murs-bahuts qui ne devront pas excéder **0,80 mètres** de hauteur.

Les grilles et les grillages sont proscrits, sauf si ceux-ci sont doublés par une haie végétale.

Les clôtures préfabriquées en plastique et en béton moulé ainsi que les panneaux rigides sont interdits, de même que les clôtures de type hermétique.

Pour les clôtures existantes, une prolongation à l'identique est autorisée.

Par ailleurs, l'édification ou la modification des dispositifs de clôture le long des voies publiques sont soumises à l'avis des gestionnaires concernés. Des restrictions de hauteur sur les dispositifs de clôture au droit des carrefours peuvent être imposées afin de garantir la visibilité réciproque des usagers.

Haies végétales

La hauteur maximale des haies végétales ne devra pas excéder **1,50 mètre.**

Toute haie végétale doit être réalisée avec **au moins 3 espèces buissonnantes** et composées d'essences régionales. Toute essence étrangère à la région est proscrite.

Les haies végétales pourront être doublées de grillages qui devront être perméables à la petite faune.

Portails et équipements divers

En cas d'implantation de portails, ces derniers ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à la haie végétale ou à la clôture.

Les portails devront être en harmonie avec la construction principale.

Les supports de coffrets EDF et les boîtes aux lettres devront être intégrés de façon harmonieuse aux haies végétales et aux clôtures.

RESTAURATIONS

Le caractère initial des bâtiments traditionnels devra être sauvegardé, même dans le cas d'agrandissements importants.

Les enduits à pierre vue seront poursuivis.

La grande majorité des ouvertures existantes seront utilisées telles quelles, y compris lorsqu'elles sont de grande dimension.

Ces aménagements n'excluront pas l'emploi de matériaux contemporains, sous réserve qu'ils renforcent le caractère initial.

INTEGRATION DES DISPOSITIFS D'ENERGIE RENOUVELABLE

En tout état de cause, l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable sur les toitures ou les façades des constructions ne doit pas entrer en conflit avec :

- La préservation des qualités architecturales des constructions locales (pierres apparentes, pisé, pentes importantes…) ;
- La qualité des sites et des paysages ;
- Le confort du voisinage ou la sécurité routière (surfaces réfléchissantes, vues réciproques…)

Les panneaux thermiques ou photovoltaïques devront être visuellement intégrés à la pente du toit. La pose en saillie est interdite.
De préférence, les capteurs devront être regroupés en un seul bloc. Il est conseillé de les encastrer dans la couverture à condition de ne pas altérer l'étanchéité de la toiture.

Ces dispositifs sont autorisés sur les toitures-terrasses, sous réserve d'une intégration harmonieuse et paysagère.

Ces dispositifs sont interdits en façade.

Les couleurs sombres et mates seront privilégiées afin d'éviter l'effet de scintillement, et par conséquent une gêne potentielle pour le voisinage ou les conducteurs.

ARTICLE UH. 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Règle générale

50% minimum des surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être conservées en espaces verts de pleine terre.

Plantations

Toute haie végétale doit être réalisée avec **au moins 3 espèces buissonnantes** et composées d'essences régionales. Toute essence étrangère à la région est proscrite.

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagères, et si possible, perméables.

ARTICLE UH. 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Nombre de places à réaliser

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de **25 m², accès compris**.

Les zones de manœuvres de stationnements situées le long des voies départementales doivent se faire en dehors des voies et emprises publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- 2 places par logement ;
- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat.

En cas de construction de plus de 2 logements sur un même tènement foncier, **au moins 50% des places de stationnement réalisées** devront être mutualisées. Le stationnement créé devra alors répondre aux exigences paysagères citées plus haut.

Autres constructions

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à publicité foncière.

Prescriptions en matière de stationnement pour les cycles

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitation et de bâtiment à usage de bureau, conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction, à hauteur de **1 emplacement minimum pour 100 m² de surface de plancher créée**.

Rappel technique

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation.

Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UH. 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation publique ; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures et du déneigement.

Dans le cas de constructions multiples sur un même tènement, la mutualisation des accès sera recherchée.

La pente maximale autorisée au niveau des accès sur les routes départementales sera de 2% maximum sur les 5 derniers mètres. Sur ces 5 derniers mètres, un accès desservant plus de 2 logements devra présenter une largeur permettant le croisement de deux véhicules.

8.2 - VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (motorisée, cycles, piétonne), l'approche du matériel de lutte contre les incendies et l'accès des véhicules des services techniques (ramassage des déchets et déneigement).

En cas de création d'une voirie, la chaussée devra avoir une largeur minimale de **3,00 mètres** sauf en cas d'usage exclusif dédié aux modes doux (piétons, vélos,...).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

Les chemins ruraux et les sentiers piétonniers, ainsi que leurs accès, devront être maintenus.

ARTICLE UH. 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

9.1- ASSAINISSEMENT

Eaux usées

En zone Uh, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant, sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de ces réseaux.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités de toutes sortes dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.
En l'absence de réseaux d'assainissement et dans l'attente de celui-ci, les constructions devront se doter d'un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, et/ou un dispositif d'infiltration dans le sol (puits perdu,...) si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le fossé ou dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant d'infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le programme d'aménagement.

En l'absence de réseaux, ou dans le cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés et assurer leur entretien régulier.
Afin d'éviter tout désordre sur la route départementale, le traitement de l'écoulement des eaux de ruissellement et quelle qu'en soit leur provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/constructeurs, au droit des accès créés.
Les propriétaires riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement, ou supportant des ouvrages hydrauliques, doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

9.3- AUTRES RESEAUX

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété. Celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation pour la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

9.4. COLLECTE DES DECHETS ET DES ORDURES MENAGERES

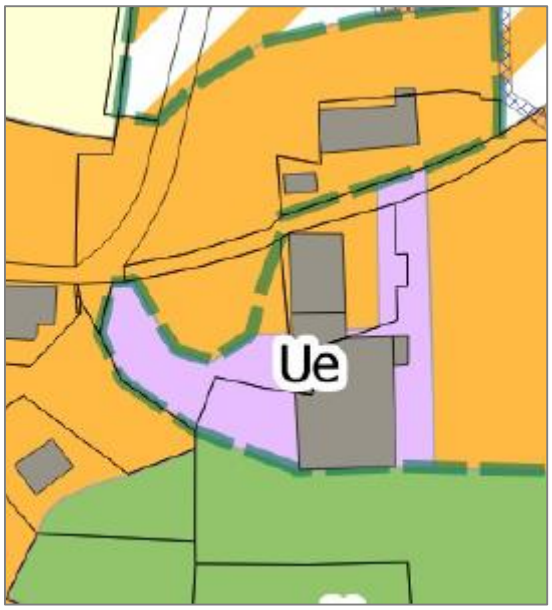
Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Les dispositifs mis en place devront être conformes aux prescriptions de la réglementation de collecte et traitement des déchets du gestionnaire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UE**

CARACTERE DE LA ZONE UE

Le sous-secteur Ue correspond à la zone artisanale et commerciale des Gabriaux. Il est caractérisé par des activités compatibles avec la proximité de l'habitat, à vocation de petit artisanat et de commerce.
Ce sous-secteur s'inscrit dans l'OAP n°2 des Gabriaux.



Extrait du règlement graphique, la zone Ue des Gabriaux

LE PLAN DISTINGUE :

- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (**n°2**) au titre de l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme : **l'OAP des Gabriaux.**

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone Ue, sont interdits :

- Les nouvelles constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions apparentées à la destination « commerce et activités de service », à l'exception de celles autorisées à l'article Ue.2 ;
- Les constructions apparentées à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », à l'exception de celles autorisées à l'article Ue.2 ;
- Les constructions apparentées à la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », à l'exception de celles mentionnées à l'article Ue.2.

ARTICLE UE.2 : OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone Ue, sont autorisés sous conditions :

- L'artisanat, le commerce de détail, les activités de services et les bureaux, sous réserve d'une surface de plancher inférieure à **300 m²** et à condition que ces activités soient compatibles la proximité immédiate de l'habitat ;
- Les locaux techniques et industriels, liés aux besoins des administrations publiques et assimilés
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques;
- Les entrepôts, à condition que leur emprise au sol n'excède pas **300 m²**.

ARTICLE UE.3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE. 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES)

L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante.

Les constructions devront être édifiées **en retrait de la voie avec un minimum de 5,00 mètres.**

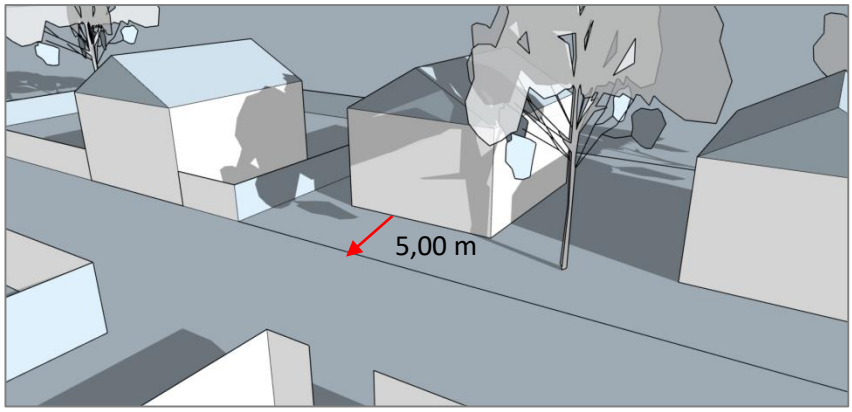


Schéma d'implantation des constructions possible en zone Ue (source : Verdi)

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul par rapport aux voies et emprises publiques.

<u>Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises départementales</u> :

- *En secteur aggloméré* : l'implantation des constructions nouvelles devra respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites d'emprises départementales. Par ailleurs, un recul de 5 mètres minimum devra être respecté au droit des portail ou entrées de garage afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la chaussée.
- *Hors agglomération* : le recul des constructions nouvelles est porté à 5 mètres minimum.

4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante.

a. <u>Cas du tissu bâti continu</u>

Dans les secteurs où l'ordre est continu le long de la voie publique, d'une limite latérale à l'autre, **cet ordre doit être poursuivi** dans le cas de nouvelles constructions (sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur).

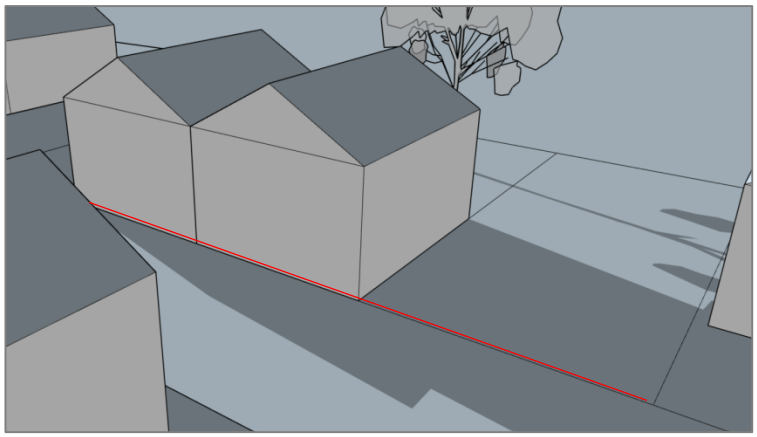


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre continu le long de la voie publique (source : Verdi)

b. Cas du tissu bâti discontinu et pour les limites séparatives de fond de parcelle

Dans ce cas, la construction s'implantera en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire* à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins égale à la moitié de la hauteur « H ».soit **L = H/2, avec un minimum de 4,00 mètres.**

**Une tolérance de 1,00 mètre est admise pour les débords de toiture, les balcons et les escaliers extérieurs non fermés. Au-delà de 1,00 mètre, le débord extérieur des toitures constitue un point du bâtiment qui, de ce fait, entre dans le calcul.*

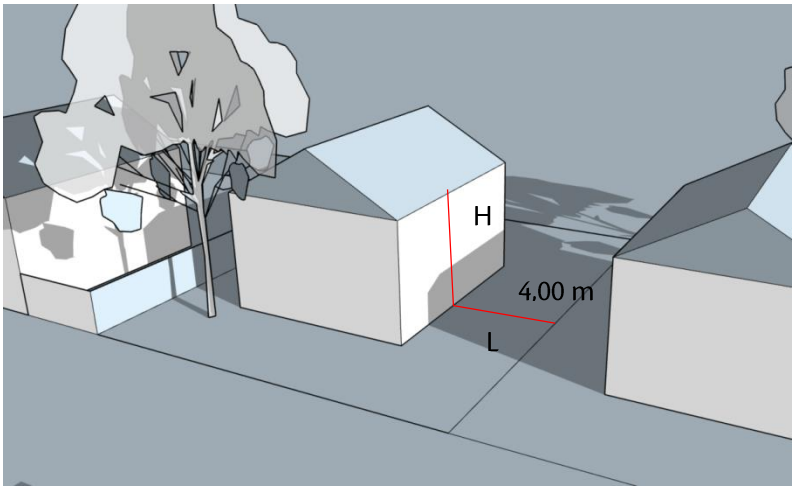


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre discontinu (source : Verdi)

c. Cas particuliers

Les nouvelles constructions pourront être édifiées **sur les limites séparatives** dans les cas suivants :

- En cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite séparative ;
- En cas d'adossement sur un pignon existant en limite séparative sur la parcelle voisine ;
- En cas d'extension d'une construction déjà implantée sur la limite séparative ;
- En cas de construction d'annexes, hors piscine, adjacentes ou non au bâtiment principal déjà implanté sur la limite séparative, à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de **3,00 mètres**.

En cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter devront être ceux qui existaient précédemment.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les clôtures. Celles-ci peuvent être édifiées sur les limites séparatives.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

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

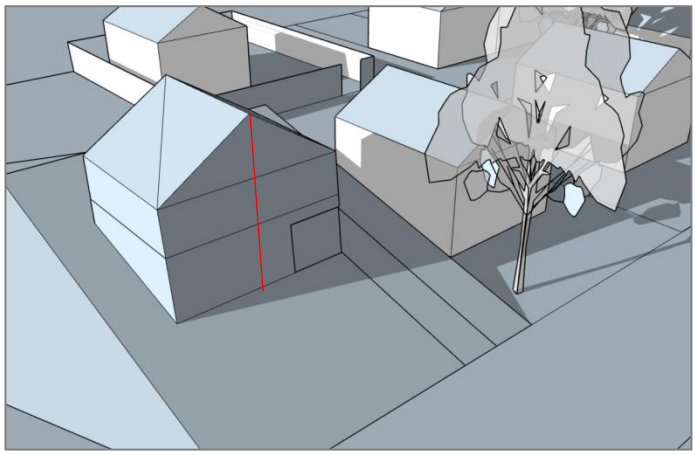
Non réglementé.

4.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser **70% de la surface totale de la parcelle.**

4.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.



Calcul de la hauteur d'une construction par rapport au sol naturel (source : Verdi)

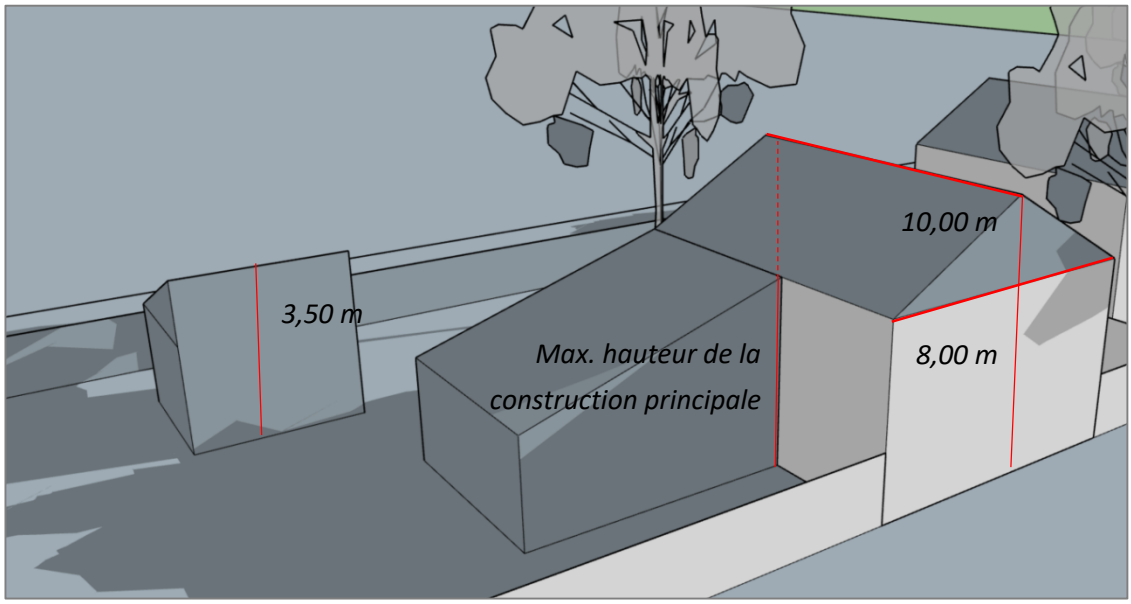
Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur maximale de la construction est calculée à partir du point d'altitude le plus bas de la construction (sol naturel avant travaux).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- **8,00 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;
- **10,00 mètres** au point le plus haut de la construction.

La hauteur des extensions ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des constructions annexes sera limitée à **3,50 mètres** à l'égout du toit.



Hauteur de la construction principale, des extensions et des annexes (source : Verdi)

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont affranchies des règles précédentes, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la limite précisée ci-dessus.

ARTICLE UE. 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

GENERALITES

Selon l'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.

Dans la zone Ue, les constructions nouvelles établiront une continuité évidente de perception et d'aménagement avec **la trame bâtie des hameaux**, tant dans les visions proches que lointaines, afin d'en renforcer le caractère initial. Pour ce faire, elles devront réintégrer, dans un esprit contemporain, les grands principes des constructions de la zone, à travers la volumétrie, le rythme des percements, les matériaux et le

lien avec l'espace public ; et se composer dans un rapport étroit avec les constructions voisines tout en excluant le simple pastiche

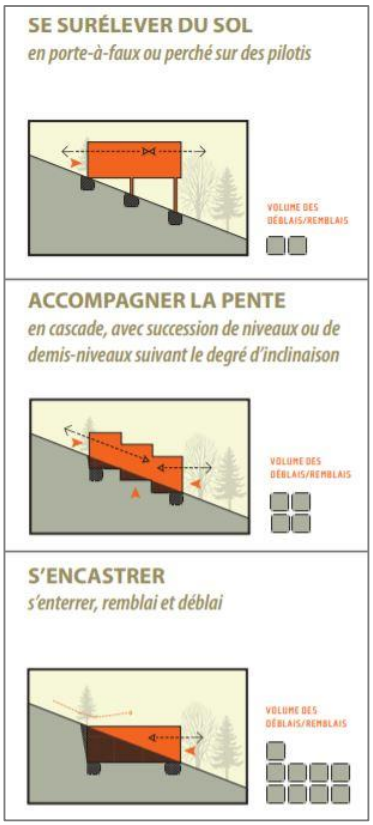
Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger au secteur local (mas provençal, etc.) sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur, par leurs caractéristiques réfléchissantes et leurs volumes sont interdits.

Les éléments identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction.

Les différents aménagements tels que les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et plantations, etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU TERRAIN

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.



Seuls les affouillements et remblais indispensables aux constructions sont autorisés.

Les constructions, comme le font figurer les courbes de niveaux avant et après le projet sur le plan de masse de l'autorisation de construire, doivent être adaptées au terrain naturel et étudiées en fonction de la pente du terrain.

Un bâtiment achevé ne devra pas présenter de talus importants, ni en déblais, ni en remblais. **Ces derniers ne devront pas excéder 1,50 m**.

La construction doit être implantée de manière à créer des espaces extérieurs (jardins, terrasses, cours) suffisamment intimes de par leur position par rapport à la construction pour ne pas nécessiter le rajout important d'éléments de protection visuelle ayant un fort impact dans le paysage (haies, clôtures).

Fiche pratique, Habiter en montagne aujourd'hui, CAUE de l'Isère et de la Savoie

CARACTERISTIQUES DES TOITURES

La pente des toitures des constructions sera de **30% minimum** (2 pans minimum) avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Les débords de toit seront proportionnés à la taille du bâtiment, avec une largeur minimale de **0,60 mètre.**

Une pente de toit inférieure est acceptée pour les annexes et les extensions, sous réserve que celle-ci s'intègre en harmonie avec la construction principale.

Les toitures à un pan sont acceptées pour les extensions, sous réserve que celles-ci soient adjacentes à la construction principale.

Les toits-terrasses sont autorisés pour les constructions, à condition qu'ils soient végétalisés ou qu'ils accueillent un dispositif d'énergie renouvelable.

En tout état de cause, le principe de la toiture (degré de la pente, nombre de pans, choix des matériaux) doit tenir compte de l'environnement bâti voisin ou d'une recherche de performance environnementale.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Toitures

L'utilisation des matériaux d'aspect tôle, zinc patiné, cuivre, inox plombé, bac acier est préconisée pour les bâtiments à usage d'entrepôts, à condition que leur aspect soit mat et que leurs teintes soient foncées.

Un échantillon de teintes sera demandé lors du dépôt du permis de construire ou de la déclaration de projet.

En tout état de cause, la teinte et les matériaux utilisés pour les toitures devront être en harmonie avec les constructions environnantes.

En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, les caractéristiques présentes de la toiture (pente, teintes, matériaux) peuvent être conservées à l'identique.

Les toitures des extensions et des annexes sont soumises aux mêmes prescriptions d'aspect. Elles devront présenter une unité d'aspect avec la construction principale.

Façades

Il est préconisé de privilégier la maçonnerie et les enduits à pierre vue.

La couleur des enduits devra être sélectionnée dans les tons beiges. Les teintes roses, ainsi que le blanc pur et ses nuances, ainsi que les couleurs vives sont proscrites.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture est autorisée pour les bâtiments à usage d'entrepôt, à condition que leur aspect soit mat et que leurs teintes soient foncées.

Les constructions en ossature bois sont autorisées sous réserve d'être, soit revêtus d'une imprégnation, soit peints. Aussi, les bardages sont autorisés ; tous les revêtements de bois pourront être protégés par une lasure, à l'exclusion des teintes vives.

Les boiseries extérieures devront être, soit revêtues d'une imprégnation, soit peintes à condition d'utiliser une seule teinte. Les couleurs vives sont proscrites. Un échantillon de teintes sera demandé lors du dépôt du permis de construire ou de la déclaration de projet.

Dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale et une harmonie des teintes respectueuses des caractéristiques architecturales locales seront obligatoires.

Clôtures

Pour rappel, l'édification de clôtures n'est pas obligatoire et leur réalisation est soumise à déclaration préalable.

Il est déconseillé d'édifier des clôtures à l'intérieur de la zone Ue. Au contraire, il est préconisé d'édifier des haies végétales entre la zone Ue et les zones urbaines adjacentes.

L'harmonie doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager, notamment avec les clôtures avoisinantes, et dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale. Les clôtures de type hermétique sont interdites.

L'édification de haies végétales ou de clôtures ne doit pas gêner la visibilité le long des voies de circulation, notamment aux intersections et aux sorties de la zone Ue.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder **1,50 mètre**. Ces dernières pourront être réalisées sur des murs-bahuts qui ne devront pas excéder **0,80 mètres** de hauteur.

Les grilles et les grillages sont proscrits, sauf si ceux-ci sont doublés par une haie végétale.

Les clôtures préfabriquées en plastique et en béton moulé ainsi que les panneaux rigides sont interdits, de même que les clôtures de type hermétique.

Pour les clôtures existantes, une prolongation à l'identique est autorisée.

Par ailleurs, l'édification ou la modification des dispositifs de clôture le long des voies publiques sont soumises à l'avis des gestionnaires concernés. Des restrictions de hauteur sur les dispositifs de clôture au droit des carrefours peuvent être imposées afin de garantir la visibilité réciproque des usagers.

Haies végétales

La hauteur maximale des haies végétales ne devra pas excéder **1,50 mètre.**

Toute haie végétale doit être réalisée avec **au moins 3 espèces buissonnantes** et composées d'essences régionales. Toute essence étrangère à la région est proscrite.

Les haies végétales pourront être doublées de grillages.

Portails et équipements divers

En cas d'implantation de portails, ces derniers ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à la haie végétale ou à la clôture.

Les portails devront être en harmonie avec la construction principale.

Les supports de coffrets EDF et les boites aux lettres devront être intégrés de façon harmonieuse aux haies végétales et aux clôtures.

RESTAURATIONS

Le caractère initial des bâtiments traditionnels devra être sauvegardé, même dans le cas d'agrandissements importants.

Les enduits à pierre vue seront poursuivis.

La grande majorité des ouvertures existantes seront utilisées telles quelles, y compris lorsqu'elles sont de grande dimension.

Ces aménagements n'excluront pas l'emploi de matériaux contemporains, sous réserve qu'ils renforcent le caractère initial.

INTEGRATION DES DISPOSITIFS D'ENERGIE RENOUVELABLE

En tout état de cause, l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable sur les toitures ou les façades des constructions ne doit pas entrer en conflit avec :

- La préservation des qualités architecturales des constructions locales (pierres apparentes, pisé, pentes importantes…) ;
- La qualité des sites et des paysages ;
- Le confort du voisinage ou la sécurité routière (surfaces réfléchissantes, vues réciproques…)

Les panneaux thermiques ou photovoltaïques devront être visuellement intégrés à la pente du toit. La pose en saillie est interdite.

De préférence, les capteurs devront être regroupés en un seul bloc. Il est conseillé de les encastrer dans la couverture à condition de ne pas altérer l'étanchéité de la toiture.

Ces dispositifs sont autorisés sur les toitures-terrasses, sous réserve d'une intégration harmonieuse et paysagère.
Ces dispositifs sont interdits en façade.

Les couleurs sombres et mates seront privilégiées afin d'éviter l'effet de scintillement, et par conséquent une gêne potentielle pour le voisinage ou les conducteurs.

ARTICLE UE. 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Règle générale

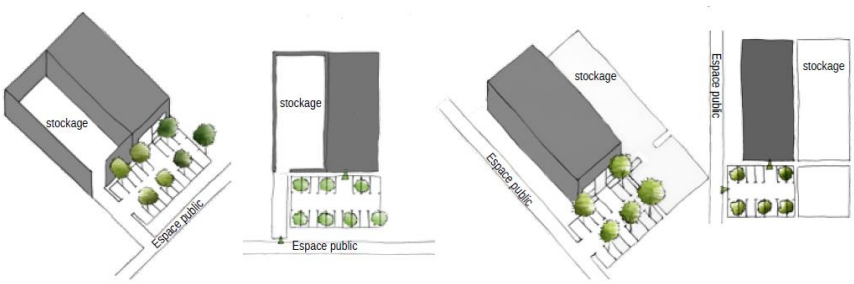
La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée et du caractère des lieux environnants.

En tout état de cause, les règles suivantes s'appliquent :

- **Au moins 10% du foncier** faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme devront être aménagé en espaces verts. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels ;
- Les surfaces imperméables devront être limitées aux stricts besoins de l'opération : bâtiments et voies ;
- Les espaces techniques non bâtis (dépôts, stockage) seront rendus peu visibles par leur intégration dans la conception du projet (masque végétal, positionnement en arrière du bâti, bardage bois…).

Les espaces techniques non bâtis (dépôts, citernes,…) seront rendus peu visibles par leur intégration dans la conception du projet (masque végétal, positionnement en arrière du bâti, bardage bois…).



Exemples d'intégration des espaces de stockage – Source CAUE46

Plantations

Toute haie végétale doit être réalisée avec **au moins 3 espèces buissonnantes** et composées d'essences régionales. Toute essence étrangère à la région est proscrite.

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagères, et si possible, perméables.

ARTICLE Ue. 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Nombre de places à réaliser

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de **25 m², accès compris**.

Les zones de manœuvres de stationnements situées le long des voies départementales doivent se faire en dehors des voies et emprises publiques.

Pour les constructions à usage d'artisanat, de commerce de détail, d'activités de service et de bureaux :

- 1 place par 25 m² de surface de plancher.

En cas de construction de plusieurs bâtiments d'activités dans la zone Ue, une mutualisation des espaces de stationnement sera recherchée.
Ces espaces de stationnement seront plantés, à raison d'un arbre de haute-tige toutes les 5 places créées, paysagés et perméables.

Pour toute autre construction ou installation, l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux autres constructions, équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.
Pour ce faire, une étude particulière sur les besoins en stationnement (des véhicules de livraison, du personnel, de la clientèle) devra être produite.

Tout m² dépassant les multiples des tranches de surfaces de plancher ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

Stationnement des cycles

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé conformément aux dispositions de l'article R111-14-5, 6 et 7 du Code de la Construction, à hauteur de **1 emplacement minimum pour 100 m²** de surface de plancher créée. Des obligations en matière de stationnement clos et couverts peuvent être imposées.

Stationnement des véhicules hybrides ou rechargeables

Dans le cadre de la création de place de stationnement, les dispositions du code de la construction relative aux obligations en matière de recharge des véhicules hybrides ou rechargeables s'appliqueront et notamment les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1 et R111-14-3-2.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE. 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation publique ; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures et du déneigement.

Dans le cas de constructions multiples sur un même tènement, la mutualisation des accès sera recherchée.

La pente maximale autorisée au niveau des accès sur les routes départementales sera de 2% maximum sur les 5 derniers mètres. Sur ces 5 derniers mètres, un accès desservant plus de 2 logements devra présenter une largeur permettant le croisement de deux véhicules.

8.2 - VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (motorisée, cycles, piétonne), l'approche du matériel de lutte contre les incendies et l'accès des véhicules des services techniques (ramassage des déchets et déneigement).

En cas de création d'une voirie, la chaussée devra avoir une largeur minimale de **4,00 mètres** sauf en cas d'usage exclusif dédié aux modes doux (piétons, vélos,...).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

Les chemins ruraux et les sentiers piétonniers, ainsi que leurs accès, devront être maintenus.

ARTICLE UE. 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

9.1- ASSAINISSEMENT

Eaux usées

En zone Ue, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant, sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de ces réseaux.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités de toutes sortes dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.
En l'absence de réseaux d'assainissement et dans l'attente de celui-ci, les constructions devront se doter d'un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, et/ou un dispositif d'infiltration dans le sol (puits perdu,...) si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le fossé ou dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant d'infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le programme d'aménagement.

En l'absence de réseaux, ou dans le cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés et assurer leur entretien régulier.

Afin d'éviter tout désordre sur la route départementale, le traitement de l'écoulement des eaux de ruissellement et quelle qu'en soit leur provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/constructeurs, au droit des accès créés.
Les propriétaires riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement, ou supportant des ouvrages hydrauliques, doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

9.3- AUTRES RESEAUX

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreaux en attente dans un regard en limite de propriété. Celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation pour la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

9.4. COLLECTE DES DECHETS ET DES ORDURES MENAGERES

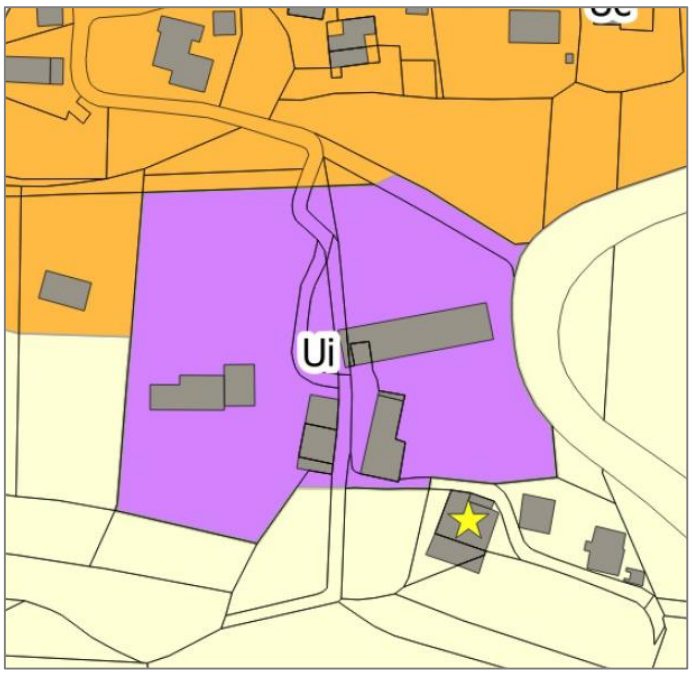
Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Les dispositifs mis en place devront être conformes aux prescriptions de la réglementation de collecte et traitement des déchets du gestionnaire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

CARACTERE DE LA ZONE UI

Le sous-secteur Ui correspond à la zone artisanale et industrielle de Vergenucle. Il est caractérisé par des activités relativement incompatibles avec la proximité immédiate de l'habitat, à vocation de gros artisanat.



Extrait du règlement graphique, la zone Ui de Vergenucle

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone Ui, sont interdits :

- Les nouvelles constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation :
- Les commerces et les activités de service ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle et les équipements sportifs ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ue.2.

ARTICLE UI.2 : OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone Ui, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'industrie (locaux de production artisanale), à condition que l'emprise au sol des constructions n'excède pas **300 m²**
- Les entrepôts, à condition que leur emprise au sol n'excède pas **300 m²**.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

ARTICLE UI.3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UI. 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES)

L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante.

Les constructions devront être édifiées :

- **En retrait de la voie avec un minimum de 10,00 mètres.**

Les portails devront être édifiés :

- **En retrait de la voie avec un minimum de 5,00 mètres.**

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul par rapport aux voies et emprises publiques.

4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante.

Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives**, avec un minimum de 6,00 mètres.**

Cas particuliers

Les nouvelles constructions pourront être édifiées **sur les limites séparatives** dans les cas suivants :

- En cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite séparative ;
- En cas d'adossement sur un pignon existant en limite séparative sur la parcelle voisine ;
- En cas d'extension d'une construction déjà implantée sur la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter devront être ceux qui existaient précédemment.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les clôtures. Celles-ci peuvent être édifiées sur les limites séparatives.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Non réglementé.

4.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser **50% de la surface totale de la parcelle.**

4.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur maximale de la construction est calculée à partir du point d'altitude le plus bas de la construction (sol naturel avant travaux).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- **8,00 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;
- **10,00 mètres** au point le plus haut de la construction.

La hauteur des extensions ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des constructions annexes sera limitée à **3,50 mètres** à l'égout du toit.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont affranchies des règles précédentes, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la limite précisée ci-dessus.

ARTICLE UI. 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

GENERALITES

Selon l'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.

Dans la zone Ui, les constructions nouvelles établiront une continuité évidente de perception et d'aménagement avec **la trame bâtie des hameaux et les espaces agricoles ouverts avoisinants**, tant dans les visions proches que lointaines, afin d'en renforcer le caractère initial. Pour ce faire, elles devront réintégrer, dans un esprit contemporain, les grands principes des constructions de la zone, à travers la volumétrie, le rythme des percements, les matériaux et le lien avec l'espace public ; et se composer dans un rapport étroit avec les constructions voisines tout en excluant le simple pastiche

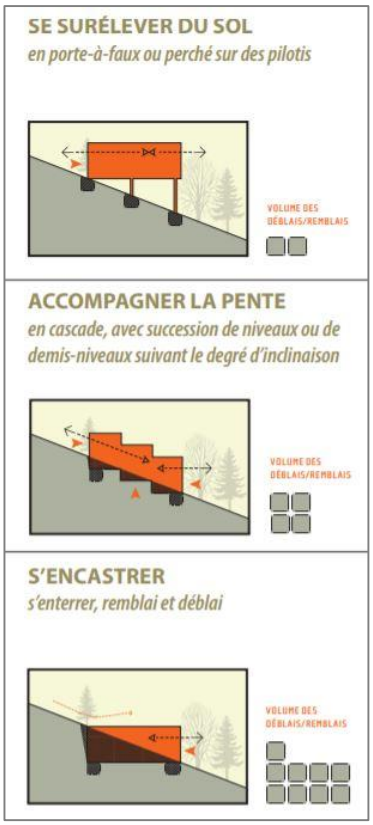
Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger au secteur local (mas provençal, etc.) sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur, par leurs caractéristiques réfléchissantes et leurs volumes sont interdits.

Les éléments identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction.

Les différents aménagements tels que les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et plantations, etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU TERRAIN

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.



Fiche pratique, Habiter en montagne aujourd'hui, CAUE de l'Isère et de la Savoie

Seuls les affouillements et remblais indispensables aux constructions sont autorisés.

Les constructions, comme le font figurer les courbes de niveaux avant et après le projet sur le plan de masse de l'autorisation de construire, doivent être adaptées au terrain naturel et étudiées en fonction de la pente du terrain.

Un bâtiment achevé ne devra pas présenter de talus importants, ni en déblais, ni en remblais. **Ces derniers ne devront pas excéder 1,50 m**.

La construction doit être implantée de manière à créer des espaces extérieurs (jardins, terrasses, cours) suffisamment intimes de par leur position par rapport à la construction pour ne pas nécessiter le rajout important d'éléments de protection visuelle ayant un fort impact dans le paysage (haies, clôtures).

CARACTERISTIQUES DES TOITURES

La pente des toitures des constructions sera de **30% minimum** (2 pans minimum) avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Les débords de toit seront proportionnés à la taille du bâtiment, avec une largeur minimale de **0,60 mètre.**

Une pente de toit inférieure est acceptée pour les annexes et les extensions, sous réserve que celle-ci s'intègre en harmonie avec la construction principale.

Les toitures à un pan sont acceptées pour les extensions, sous réserve que celles-ci soient adjacentes à la construction principale.

Les toits-terrasses sont autorisés pour les constructions, à condition qu'ils soient végétalisés ou qu'ils accueillent un dispositif d'énergie renouvelable.

En tout état de cause, le principe de la toiture (degré de la pente, nombre de pans, choix des matériaux) doit tenir compte de l'environnement bâti voisin ou d'une recherche de performance environnementale.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Toitures

L'utilisation des matériaux d'aspect tôle, zinc patiné, cuivre, inox plombé, bac acier est préconisée pour les bâtiments à usage d'entrepôts, à condition que leur aspect soit mat et que leurs teintes soient foncées.

Un échantillon de teintes sera demandé lors du dépôt du permis de construire ou de la déclaration de projet.

En tout état de cause, la teinte et les matériaux utilisés pour les toitures devront être en harmonie avec les constructions environnantes.

Les toitures des extensions et des annexes sont soumises aux mêmes prescriptions d'aspect. Elles devront présenter une unité d'aspect avec la construction principale.

Façades

Les façades devront être enduites ou peintes.

La couleur des enduits devra être sélectionnée dans les tons beiges. Les teintes roses, ainsi que le blanc pur et ses nuances, ainsi que les couleurs vives sont proscrites.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture est autorisée pour les bâtiments industriels ou les entrepôts, à condition que leur aspect soit mat et que leurs teintes soient foncées. Les matériaux réfléchissants sont interdits.
Les constructions en ossature bois sont autorisées sous réserve d'être, soit revêtus d'une imprégnation, soit peints. Aussi, les bardages sont autorisés ; tous les revêtements de bois pourront être protégés par une lasure, à l'exclusion des teintes vives.

Les boiseries extérieures devront être, soit revêtues d'une imprégnation, soit peintes à condition d'utiliser une seule teinte. Les couleurs vives sont proscrites. Un échantillon de teintes sera demandé lors du dépôt du permis de construire ou de la déclaration de projet.

Dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale et une harmonie des teintes respectueuses des caractéristiques architecturales locales seront obligatoires.

Clôtures

Pour rappel, l'édification de clôtures n'est pas obligatoire et leur réalisation est soumise à déclaration préalable.

Il est déconseillé d'édifier des clôtures à l'intérieur de la zone Ui. Au contraire, il est préconisé d'édifier des haies végétales entre la zone Ui et les zones urbaines adjacentes.

L'harmonie doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager, notamment avec les clôtures avoisinantes, et dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale. Les clôtures de type hermétique sont interdites.

L'édification de haies végétales ou de clôtures ne doit pas gêner la visibilité le long des voies de circulation, notamment aux intersections et aux sorties de la zone Ui.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder **1,50 mètre**. Ces dernières pourront être réalisées sur des murs-bahuts qui ne devront pas excéder **0,80 mètres** de hauteur.

Les grilles et les grillages sont proscrits, sauf si ceux-ci sont doublés par une haie végétale.

Les clôtures préfabriquées en plastique et en béton moulé ainsi que les panneaux rigides sont interdits, de même que les clôtures de type hermétique.

Pour les clôtures existantes, une prolongation à l'identique est autorisée.

Par ailleurs, l'édification ou la modification des dispositifs de clôture le long des voies publiques sont soumises à l'avis des gestionnaires concernés. Des restrictions de hauteur sur les dispositifs de clôture au droit des carrefours peuvent être imposées afin de garantir la visibilité réciproque des usagers.

Haies végétales

La hauteur maximale des haies végétales ne devra pas excéder **1,50 mètre.**

Toute haie végétale doit être réalisée avec **au moins 3 espèces buissonnantes** et composées d'essences régionales. Toute essence étrangère à la région est proscrite.

Les haies végétales pourront être doublées de grillages.

Portails et équipements divers

En cas d'implantation de portails, ces derniers ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à la haie végétale ou à la clôture.

Les portails devront être en harmonie avec la construction principale.

Les supports de coffrets EDF et les boites aux lettres devront être intégrés de façon harmonieuse aux haies végétales et aux clôtures.

RESTAURATIONS

Le caractère initial des bâtiments traditionnels devra être sauvegardé, même dans le cas d'agrandissements importants.

Les enduits à pierre vue seront poursuivis.

La grande majorité des ouvertures existantes seront utilisées telles quelles, y compris lorsqu'elles sont de grande dimension.

Ces aménagements n'excluront pas l'emploi de matériaux contemporains, sous réserve qu'ils renforcent le caractère initial.

INTEGRATION DES DISPOSITIFS D'ENERGIE RENOUVELABLE

En tout état de cause, l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable sur les toitures ou les façades des constructions ne doit pas entrer en conflit avec :

- La préservation des qualités architecturales des constructions locales (pierres apparentes, pisé, pentes importantes…) ;
- La qualité des sites et des paysages ;
- Le confort du voisinage ou la sécurité routière (surfaces réfléchissantes, vues réciproques…)

Les panneaux thermiques ou photovoltaïques devront être visuellement intégrés à la pente du toit. La pose en saillie est interdite.
De préférence, les capteurs devront être regroupés en un seul bloc. Il est conseillé de les encastrer dans la couverture à condition de ne pas altérer l'étanchéité de la toiture.

Ces dispositifs sont autorisés sur les toitures-terrasses, sous réserve d'une intégration harmonieuse et paysagère.

Ces dispositifs sont interdits en façade.

Les couleurs sombres et mates seront privilégiées afin d'éviter l'effet de scintillement, et par conséquent une gêne potentielle pour le voisinage ou les conducteurs.

ARTICLE UI. 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Règle générale

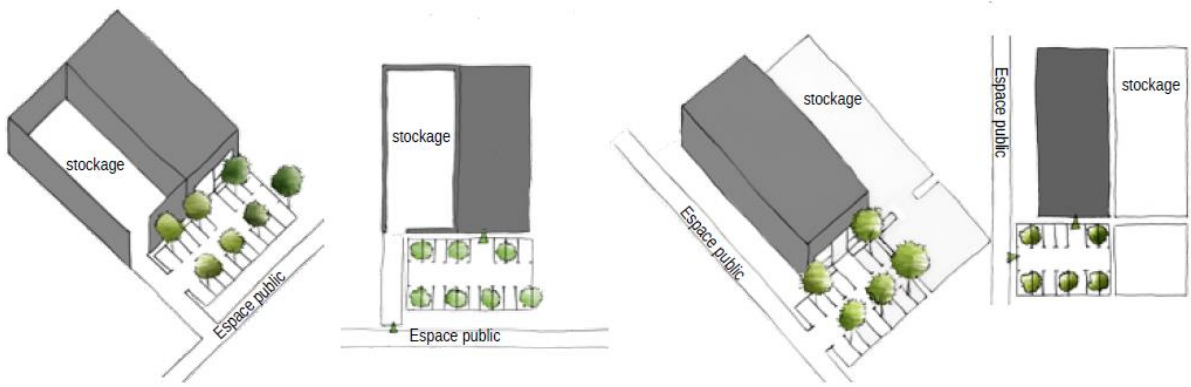
La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée et du caractère des lieux environnants.

En tout état de cause, les règles suivantes s'appliquent :

- **Au moins 10% du foncier** faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme devront être aménagé en espaces verts. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels ;
- Les surfaces imperméables devront être limitées aux stricts besoins de l'opération : bâtiments et voies ;
- Les espaces techniques non bâtis (dépôts, stockage) seront rendus peu visibles par leur intégration dans la conception du projet (masque végétal, positionnement en arrière du bâti, bardage bois…).

Les espaces techniques non bâtis (dépôts, citernes,…) seront rendus peu visibles par leur intégration dans la conception du projet (masque végétal, positionnement en arrière du bâti, bardage bois…).



Exemples d'intégration des espaces de stockage – Source CAUE46

Plantations

Toute haie végétale doit être réalisée avec **au moins 3 espèces buissonnantes** et composées d'essences régionales. Toute essence étrangère à la région est proscrite.

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

Aires de stationnement

En cas de construction de plusieurs bâtiments d'activités dans la zone Ui, une mutualisation des espaces de stationnement sera recherchée.

Ces espaces de stationnement seront plantés, à raison d'un arbre de haute-tige toutes les 5 places créées. **Au moins 50% de leur surface** devra être perméable.

ARTICLE Ui. 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Nombre de places à réaliser

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

Les zones de manœuvres de stationnements situées le long des voies départementales doivent se faire en dehors des voies et emprises publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de **25 m², accès compris**.

Lors du dépôt de projet, une étude particulière sur les besoins en stationnement (des véhicules de livraison, du personnel, de la clientèle) devra être produite.

Stationnement des cycles

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé conformément aux dispositions de l'article R111-14-5, 6 et 7 du Code de la Construction, à hauteur de **1 emplacement minimum pour 100 m²** de surface de plancher créée. Des obligations en matière de stationnement clos et couverts peuvent être imposées.

Stationnement des véhicules hybrides ou rechargeables

Dans le cadre de la création de place de stationnement, les dispositions du code de la construction relative aux obligations en matière de recharge des véhicules hybrides ou rechargeables s'appliqueront et notamment les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1 et R111-14-3-2.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UI. 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation publique ; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures et du déneigement.

Dans le cas de constructions multiples sur un même tènement, la mutualisation des accès sera recherchée.

La pente maximale autorisée au niveau des accès sur les routes départementales sera de 2% maximum sur les 5 derniers mètres. Sur ces 5 derniers mètres, un accès desservant plus de 2 logements devra présenter une largeur permettant le croisement de deux véhicules.

8.2 - VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (motorisée, cycles, piétonne), l'approche du matériel de lutte contre les incendies et l'accès des véhicules des services techniques (ramassage des déchets et déneigement).

En cas de création d'une voirie, la chaussée devra avoir une largeur minimale de **3,00 mètres** sauf en cas d'usage exclusif dédié aux modes doux (piétons, vélos,...).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

Les chemins ruraux et les sentiers piétonniers, ainsi que leurs accès, devront être maintenus.

ARTICLE Ui. 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

9.1- ASSAINISSEMENT

Eaux usées

En zone Ui, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant, sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de ces réseaux.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités de toutes sortes dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.
En l'absence de réseaux d'assainissement et dans l'attente de celui-ci, les constructions devront se doter d'un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, et/ou un dispositif d'infiltration dans le sol (puits perdu,...) si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.
Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le fossé ou dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant d'infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le programme d'aménagement.

En l'absence de réseaux, ou dans le cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés et assurer leur entretien régulier.

Afin d'éviter tout désordre sur la route départementale, le traitement de l'écoulement des eaux de ruissellement et quelle qu'en soit leur provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/constructeurs, au droit des accès créés.
Les propriétaires riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement, ou supportant des ouvrages hydrauliques, doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

9.3- AUTRES RESEAUX

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreaux en attente dans un regard en limite de propriété. Celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation pour la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

9.4. COLLECTE DES DECHETS ET DES ORDURES MENAGERES

Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

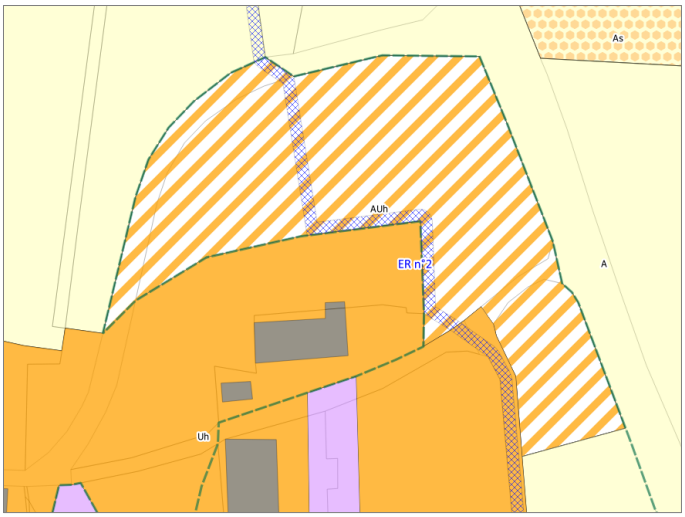
Les dispositifs mis en place devront être conformes aux prescriptions de la réglementation de collecte et traitement des déchets du gestionnaire.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **AUH**

CARACTÈRE DE LA ZONE AUH :

Le sous-secteur AUh correspond à la zone d'extension à vocation d'habitat des Gabriaux. Il est caractérisé par des règles favorisant la densification du hameau et la mixité fonctionnelle.



Extrait du règlement graphique, la zone AUh des Gabriaux

La zone AUh est une zone d'urbanisation future qui pourra être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

LE PLAN DISTINGUE :

- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (**n°2**) au titre de l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme : **l'OAP des Gabriaux** ;
- Un emplacement réservé (**ER 2**) au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUH. 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

En zone **AUh** sont interdits :

- Les constructions nouvelles d'exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions apparentées à la destination « commerce et activités de service », à l'exception de celles autorisées à l'article AUh.2 ;
- Les constructions apparentées à la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », à l'exception de celles autorisées à l'article AUh.2 ;
- Les dépôts de véhicules et le camping-caravaning ;
- Tout remblai et tout dépôt de matériaux non directement liés à une construction autorisée dans la zone ou à une opération de travaux publics, ou susceptibles de porter atteinte aux sites et aux paysages.

ARTICLE AUH. 2 : OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone **AUh** sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'activités d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services, d'une surface de plancher de **150 m² maximum**, sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone ;
- Les constructions à usage de bureau sous réserve d'une surface de plancher **inférieure à 150m²** ;
- Le changement de destination, sous réserve de correspondre à une occupation du sol autorisée ;
- Les constructions annexes telles que définies dans le lexique, à condition d'être sur le tènement de l'habitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

ARTICLE AUH. 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE AUH. 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante.

Les constructions devront être édifiées **en retrait de la voie avec un minimum de 3,00 mètres.**

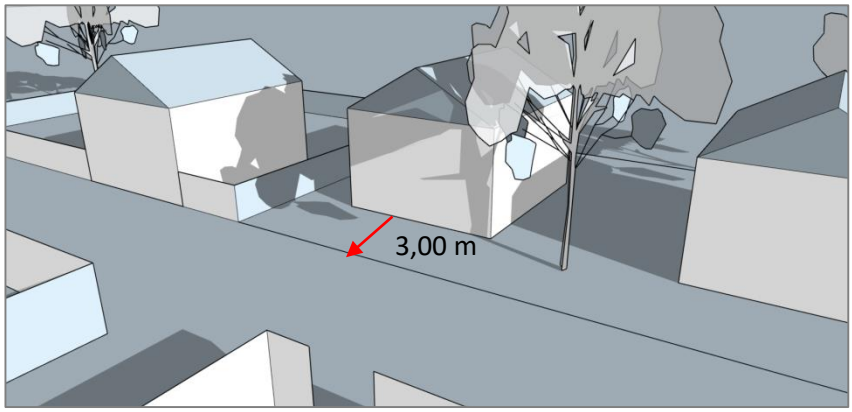


Schéma d'implantation des constructions possible en zone AUh (source : Verdi)

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises départementales :

- *En secteur aggloméré* : l'implantation des constructions nouvelles devra respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites d'emprises départementales. Par ailleurs, un recul de 5 mètres minimum devra être respecté au droit des portail ou entrées de garage afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la chaussée.
- *Hors agglomération* : le recul des constructions nouvelles est porté à 5 mètres minimum.

Règles particulières

Un retrait moindre est toléré dans le cadre d'une isolation extérieure des constructions existantes. Il sera limité à un **minimum de 0,50 mètre**.

Au droit du linéaire de retrait des futures constructions matérialisé le long de la route des Gabriaux, qui figurant au sein de l'OAP n°2 des Gabriaux : la façade des constructions la plus proche de la voirie sera édifiée dans une bande, comptée depuis l'alignement de la voirie, comprise **entre 0,50 mètre au minimum et 2,00 mètres au maximum**.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable. Elles doivent être édifiées en retrait des voies publiques et privées, et des emprises publiques avec un **minimum de 1,00 mètre**.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul par rapport aux voies publiques et privées, et aux emprises publiques.

En cas de reconstruction après sinistre ou de réhabilitation d'un bâtiment existant, les retraits à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire, etc.).

4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante.

d. Cas du tissu bâti continu

Dans les secteurs où l'ordre est continu le long de la voie publique, d'une limite latérale à l'autre, **cet ordre doit être poursuivi** dans le cas de nouvelles constructions (sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur).

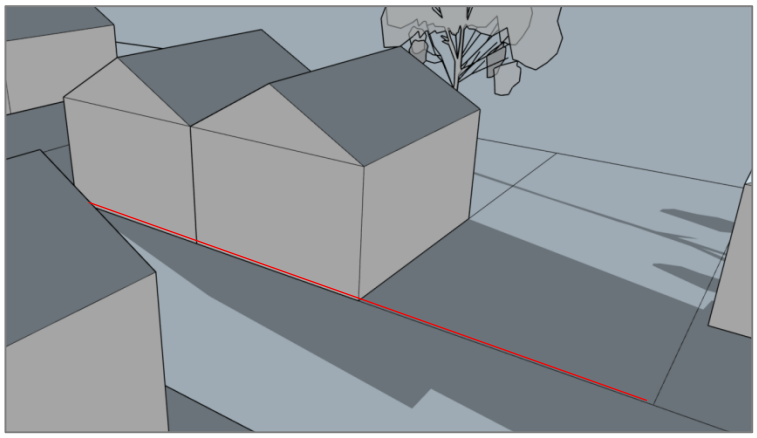


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre continu le long de la voie publique (source : Verdi)

e. Cas du tissu bâti discontinu et pour les limites séparatives de fond de parcelle

Dans ce cas, la construction s'implantera en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire* à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins égale à la moitié de la hauteur « H ».soit **L = H/2, avec un minimum de 4,00 mètres.**

**Une tolérance de 1,00 mètre est admise pour les débords de toiture, les balcons et les escaliers extérieurs non fermés. Au-delà de 1,00 mètre, le débord extérieur des toitures constitue un point du bâtiment qui, de ce fait, entre dans le calcul.*

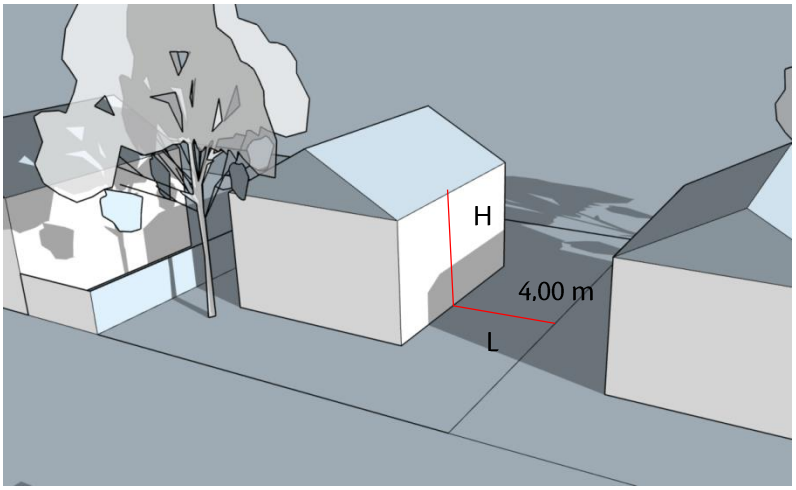


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre discontinu (source : Verdi)

f. <u>Cas particuliers</u>

Les nouvelles constructions pourront être édifiées **sur les limites séparatives** dans les cas suivants :

- En cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite séparative ;
- En cas d'adossement sur un pignon existant en limite séparative sur la parcelle voisine ;
- En cas d'extension d'une construction déjà implantée sur la limite séparative ;
- En cas de construction d'annexes, hors piscine, adjacentes ou non au bâtiment principal déjà implanté sur la limite séparative, à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de **3,50 mètres**.

En cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter devront être ceux qui existaient précédemment.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les clôtures. Celles-ci peuvent être édifiées sur les limites séparatives.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

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

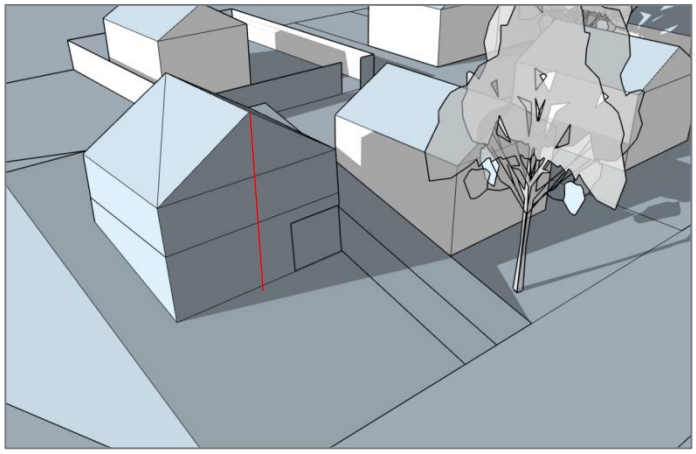
Non réglementé.

4.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser **50% de la surface totale de la parcelle.**

4.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.



Calcul de la hauteur d'une construction par rapport au sol naturel (source : Verdi)

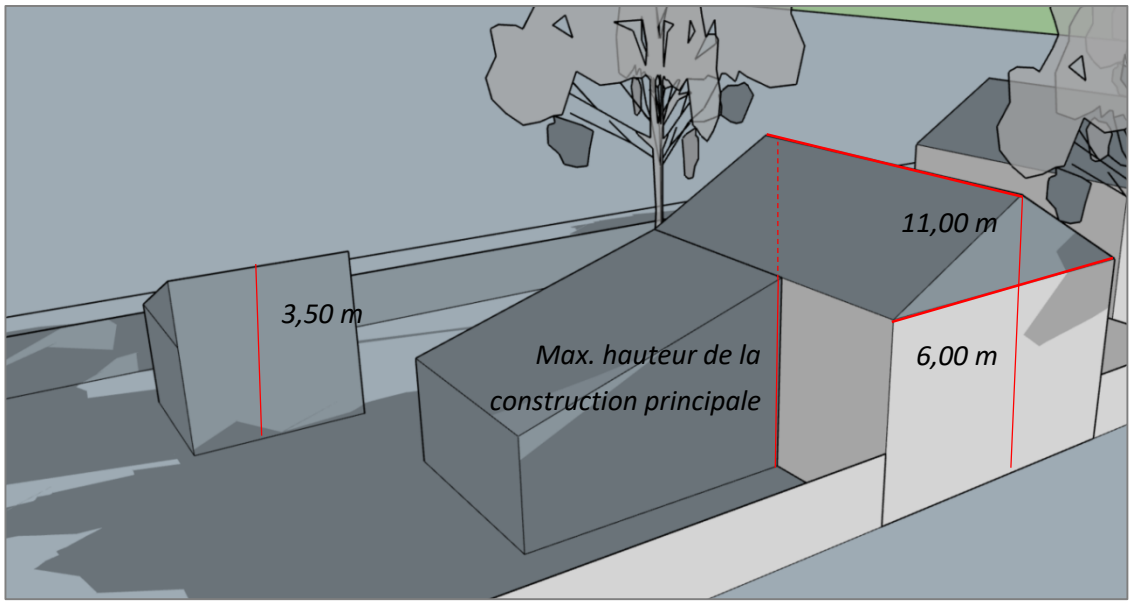
Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur maximale de la construction est calculée à partir du point d'altitude le plus bas de la construction (sol naturel avant travaux).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- **6,00 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère, **soit R+1 au maximum** ;
- **11,00 mètres** au point le plus haut de la construction, **soit R+1+comble au maximum**.

La hauteur des extensions ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des constructions annexes sera limitée à **3,50 mètres** à l'égout du toit.



Hauteur de la construction principale, des extensions et des annexes (source : Verdi)

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont affranchies des règles précédentes, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la limite précisée ci-dessus.

ARTICLE AUH. 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

GENERALITES

Selon l'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.

Dans l'ensemble de la zone AUh, les constructions nouvelles ainsi que les extensions des constructions existantes établiront une continuité évidente de perception et d'aménagement avec l'environnement bâti environnant et s'intégreront de façon harmonieuse dans les paysages agricoles et pastoraux, tant dans les visions proches que lointaines.

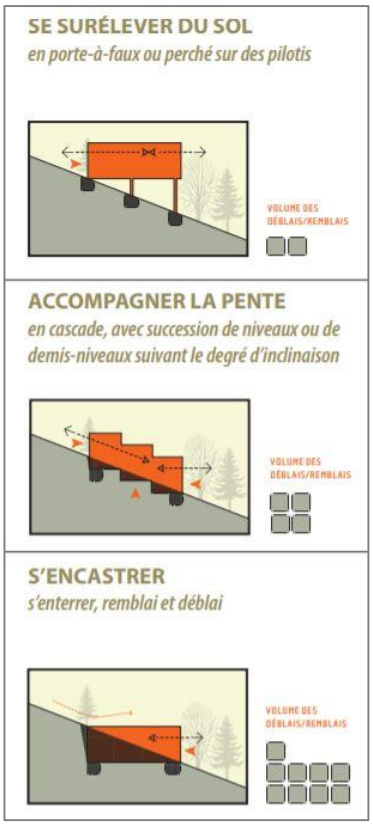
Pour ce faire, elles devront réintégrer, dans un esprit contemporain, les grands principes de constructions de la zone, à travers la volumétrie, le rythme des percements, les matériaux et le lien avec l'espace public, et se composer dans un rapport étroit avec les constructions voisines tout en excluant le simple pastiche.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger au secteur local (mas provençal, etc.) sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur, par leurs caractéristiques réfléchissantes et leurs volumes sont interdits.

Les différents aménagements tels que les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et plantations, etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU TERRAIN

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.



Fiche pratique, Habiter en montagne aujourd'hui, CAUE de l'Isère et de la Savoie

Seuls les affouillements et remblais indispensables aux constructions sont autorisés.

Les constructions, comme le font figurer les courbes de niveaux avant et après le projet sur le plan de masse de l'autorisation de construire, doivent être adaptées au terrain naturel et étudiées en fonction de la pente du terrain.

Un bâtiment achevé ne devra pas présenter de talus importants, ni en déblais, ni en remblais. **Ces derniers ne devront pas excéder 1,50 m**.

La construction doit être implantée de manière à créer des espaces extérieurs (jardins, terrasses, cours) suffisamment intimes de par leur position par rapport à la construction pour ne pas nécessiter le rajout important d'éléments de protection visuelle ayant un fort impact dans le paysage (haies, clôtures).

CARACTERISTIQUES DES TOITURES

Le principe de la toiture (pente, nombre de pans, choix des matériaux, etc.) doit tenir compte de l'environnement bâti voisin et/ou d'une recherche de performances environnementales.

Pente des toitures

En cas de toiture à pans, les constructions **à usage d'habitation** devront avoir :

- Une pente minimale de **60%** et une pente maximale de **100%** ;
- 2 pans minimum et 4 pans maximum par corps de bâtiment ;
- Un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les extensions, ainsi que pour les annexes adjacentes à la construction principale.

Une pente de toit inférieure à la construction principale est autorisée pour les extensions et les annexes adjacentes à la construction principale, sous réserve de s'intégrer harmonieusement à la pente de toit existante.

En cas de toiture-terrasse, celle-ci sera végétalisée et/ou pourvue d'un dispositif d'énergie renouvelable.

Débords de toits

Les débords de toits sont obligatoires pour les constructions à usage d'habitation. Ils présenteront une largeur minimale de **0,60 mètre**.

La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions annexes de **moins de 10m²**.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Toitures

La tuile écaille ou mécanique ainsi que l'ardoise sont préconisées pour la couverture des toits. Les teintes seront brun-rouge, brun foncé ou gris foncé. Un échantillon de teintes sera demandé lors du dépôt du permis de construire ou de la déclaration de projet.

En tout état de cause, la teinte et les matériaux utilisés pour les toitures devront être en harmonie avec les constructions environnantes.

En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, les caractéristiques présentes de la toiture (pente, teintes, matériaux) peuvent être conservées à l'identique.

Les toitures des extensions et des annexes sont soumises aux mêmes prescriptions d'aspect. Elles devront présenter une unité d'aspect avec la construction principale.

Façades

Les façades devront respecter les caractéristiques évidentes du bâti traditionnel. Il est préconisé de privilégier la maçonnerie et les enduits à pierre vue.

La couleur des enduits devra être sélectionnée dans les tons beiges. Les teintes roses, ainsi que le blanc pur et ses nuances, ainsi que les couleurs vives sont proscrites. Un échantillon de teintes sera demandé lors du dépôt du permis de construire ou de la déclaration de projet.

Les constructions en ossature bois sont autorisées sous réserve d'être, soit revêtus d'une imprégnation, soit peints à condition d'utiliser une seule teinte choisie en harmonie avec la teinte des façades des bâtiments environnants, à l'exclusion des teintes vives.
Le bardage bois devra être vertical à lames larges.

Les boiseries extérieures devront être, soit revêtues d'une imprégnation, soit peintes à condition d'utiliser une seule teinte choisie en harmonie avec la teinte des façades et de la toiture. Les couleurs vives sont proscrites. Un échantillon de teintes sera demandé lors du dépôt du permis de construire ou de la déclaration de projet

Les volets devront être, soit revêtus d'une imprégnation, soit peints à condition d'utiliser une seule teinte choisie en harmonie avec la teinte des façades et de la toiture.
L'installation de volets battants est préconisée. L'installation de volets roulants devra être justifiée par une intégration harmonieuse des coffrets.

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale et une harmonie des teintes respectueuses des caractéristiques architecturales locales seront obligatoires.

Clôtures

Pour rappel, l'édification de clôtures n'est pas obligatoire et leur réalisation est soumise à déclaration préalable.

L'harmonie doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager, notamment avec les clôtures avoisinantes, et dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale. Les clôtures de type hermétique sont interdites.

L'édification de haies végétales ou de clôtures ne doit pas gêner la visibilité le long des voies de circulation, notamment aux intersections.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder **1,50 mètre**. Ces dernières pourront être réalisées sur des murs-bahuts qui ne devront pas excéder **0,80 mètres** de hauteur.

Les grilles et les grillages sont proscrits, sauf si ceux-ci sont doublés par une haie végétale.

Les clôtures préfabriquées en plastique et en béton moulé ainsi que les panneaux rigides sont interdits, de même que les clôtures de type hermétique.

Pour les clôtures existantes, une prolongation à l'identique est autorisée.

Par ailleurs, l'édification ou la modification des dispositifs de clôture le long des voies publiques sont soumises à l'avis des gestionnaires concernés. Des restrictions de hauteur sur les dispositifs de clôture au droit des carrefours peuvent être imposées afin de garantir la visibilité réciproque des usagers.

Haies végétales

La hauteur maximale des haies végétales ne devra pas excéder **1,50 mètre.**

Toute haie végétale doit être réalisée avec **au moins 3 espèces buissonnantes** et composées d'essences régionales. Toute essence étrangère à la région est proscrite.

Les haies végétales pourront être doublées de grillages qui devront être perméables à la petite faune.

Portails et équipements divers

En cas d'implantation de portails, ces derniers ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à la haie végétale ou à la clôture.

Les portails devront être en harmonie avec la construction principale.

Les supports de coffrets EDF et les boîtes aux lettres devront être intégrés de façon harmonieuse aux haies végétales et aux clôtures.

RESTAURATIONS

Le caractère initial des bâtiments traditionnels devra être sauvegardé, même dans le cas d'agrandissements importants.

Les enduits à pierre vue seront poursuivis.

La grande majorité des ouvertures existantes seront utilisées telles quelles, y compris lorsqu'elles sont de grande dimension.

Ces aménagements n'excluront pas l'emploi de matériaux contemporains, sous réserve qu'ils renforcent le caractère initial.

INTEGRATION DES DISPOSITIFS D'ENERGIE RENOUVELABLE

En tout état de cause, l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable sur les toitures ou les façades des constructions ne doit pas entrer en conflit avec :

- La préservation des qualités architecturales des constructions locales (pierres apparentes, pisé, pentes importantes…) ;
- La qualité des sites et des paysages ;
- Le confort du voisinage ou la sécurité routière (surfaces réfléchissantes, vues réciproques…)

Les panneaux thermiques ou photovoltaïques devront être visuellement intégrés à la pente du toit. La pose en saillie est interdite.
De préférence, les capteurs devront être regroupés en un seul bloc. Il est conseillé de les encastrer dans la couverture à condition de ne pas altérer l'étanchéité de la toiture.

Ces dispositifs sont autorisés sur les toitures-terrasses, sous réserve d'une intégration harmonieuse et paysagère.

Ces dispositifs sont interdits en façade.

Les couleurs sombres et mates seront privilégiées afin d'éviter l'effet de scintillement, et par conséquent une gêne potentielle pour le voisinage ou les conducteurs.

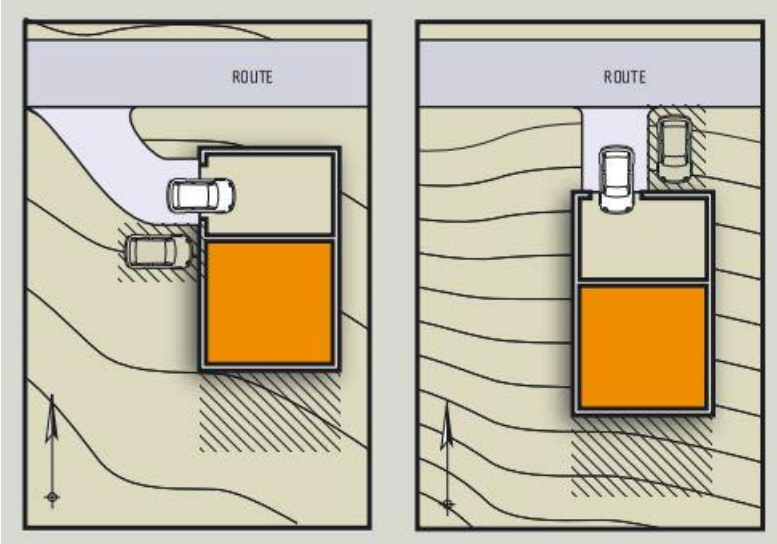
ARTICLE AUH. 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Règle générale

50% minimum des surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être conservées en espaces verts de pleine terre.

Accès

Les accès aux constructions devront emprunter le chemin le plus court depuis la voirie tout en tenant compte de la pente.



Exemples d'implantation d'un chemin d'accès et d'un espace de stationnement individuel en pente

A gauche, l'accès nécessite un terrassement trop important. A droite, l'accès tient compte de la pente.

CAUE de l'Isère et de la Savoie

Plantations

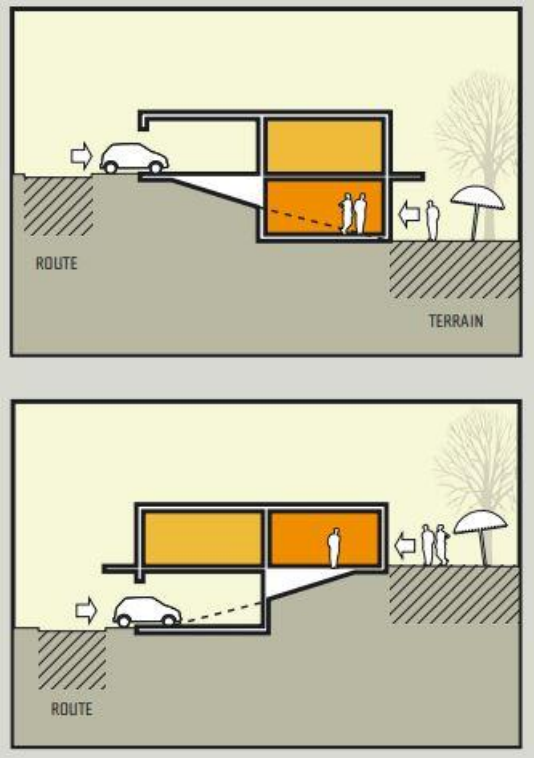
Toute haie végétale doit être réalisée avec **au moins 3 espèces buissonnantes** et composées d'essences régionales. Toute essence étrangère à la région est proscrite.

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

Aires de stationnement

Il est attendu que l'implantation des espaces de stationnement (garages, abris) tiennent également compte de la pente. La mutualisation des espaces de stationnement est fortement encouragée.

Les aires de stationnement devront être paysagères, et si possible, perméables.



Exemple d'implantation des espaces de stationnement en pente.

CAUE de l'Isère et de la Savoie

ARTICLE AUH. 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Nombre de places à réaliser

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

Les zones de manœuvres de stationnements situées le long des voies départementales doivent se faire en dehors des voies et emprises publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de **25 m², accès compris**.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- 2 places par logement ;
- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat.

En cas de construction de plus de 2 logements sur un même tènement foncier, **au moins 50% des places de stationnement réalisées** devront être mutualisées. Le stationnement créé devra alors répondre aux exigences paysagères citées plus haut.

Autres constructions

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à publicité foncière.

Prescriptions en matière de stationnement pour les cycles

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitation et de bâtiment à usage de bureau, conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction, à hauteur de **1 emplacement minimum pour 100 m² de surface de plancher créée**.

Rappel technique

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation.

Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUH. 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation publique ; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures et du déneigement.

Dans le cas de constructions multiples sur un même tènement, la mutualisation des accès sera recherchée.

La pente maximale autorisée au niveau des accès sur les routes départementales sera de 2% maximum sur les 5 derniers mètres. Sur ces 5 derniers mètres, un accès desservant plus de 2 logements devra présenter une largeur permettant le croisement de deux véhicules.

8.2 - VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (motorisée, cycles, piétonne), l'approche du matériel de lutte contre les incendies et l'accès des véhicules des services techniques (ramassage des déchets et déneigement).

En cas de création d'une voirie, la chaussée devra avoir une largeur minimale de **3,00 mètres** sauf en cas d'usage exclusif dédié aux modes doux (piétons, vélos,...).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

Les chemins ruraux et les sentiers piétonniers, ainsi que leurs accès, devront être maintenus.

ARTICLE AUH. 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

9.1- ASSAINISSEMENT

Eaux usées

En zone AUh, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant, sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de ces réseaux.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités de toutes sortes dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.
En l'absence de réseaux d'assainissement et dans l'attente de celui-ci, les constructions devront se doter d'un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, et/ou un dispositif d'infiltration dans le sol (puits perdu,...) si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le fossé ou dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant d'infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le programme d'aménagement.

En l'absence de réseaux, ou dans le cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés et assurer leur entretien régulier.

Afin d'éviter tout désordre sur la route départementale, le traitement de l'écoulement des eaux de ruissellement et quelle qu'en soit leur provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/constructeurs, au droit des accès créés.
Les propriétaires riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement, ou supportant des ouvrages hydrauliques, doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

9.3- AUTRES RESEAUX

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété. Celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation pour la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

9.4. COLLECTE DES DECHETS ET DES ORDURES MENAGERES

Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Les dispositifs mis en place devront être conformes aux prescriptions de la réglementation de collecte et traitement des déchets du gestionnaire.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

CARACTÈRE DE LA ZONE A :

Cette zone comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, économique ou paysager des terres agricoles.

Elle définit :

- **Une zone A**, correspondant aux terrains agricoles de la commune permettant le développement de l'activité agricole, notamment en accueillant de nouvelles exploitations ;
- **Un sous-secteur Aco** correspondant aux corridors écologiques qui traversent les zones agricoles de la commune ;
- **Un sous-secteur As** correspondant aux terrains agricoles protégés pour des raisons paysagères ;
- **Un sous-secteur Acp** délimitant le secteur de taille et de capacité d'accueil limité du Guicherd.



Extrait du règlement graphique, la zone A au nord du Chef-lieu

LE PLAN DISTINGUE :

- Des éléments bâtis à protéger en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions définies au sein du règlement, visant à assurer leur préservation ;
- Des éléments boisés du paysage à protéger en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions définies au sein du règlement, visant à assurer leur préservation ;
- Des bâtiments susceptibles de changer de destination ;
- Des emplacements réservés (**ER-1, ER-2**) au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A. 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A et de ses sous-secteurs, sont interdits :

Toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux est interdit dans une bande de 10 mètres de large, de part et d'autre des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux.

Dans la zone A uniquement, sont interdits :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation ;
- Les nouvelles constructions à usage d'exploitations forestières ;
- Les commerces et les activités de service ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Dans la zone Aco uniquement, sont interdits :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation ;
- La construction d'annexes aux constructions à usage d'habitation existantes ;
- Les nouvelles constructions à usage d'exploitations agricoles, excepté celles autorisées par l'article A.2 ;
- La diversification de l'activité agricole à des fins commerciales ou de loisirs ;
- Les nouvelles constructions à usage d'exploitations forestières ;
- Les commerces et les activités de service ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Dans la zone As uniquement, sont interdits :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation ;
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes ;
- La construction d'annexes aux constructions à usage d'habitation existantes ;
- Les nouvelles constructions à usage d'exploitations agricoles, excepté celles autorisées par l'article A.2 ;
- Les nouvelles constructions à usage d'exploitations forestières ;
- Les commerces et les activités de service ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Dans la zone Acp uniquement, sont interdits :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation ;
- Les nouvelles constructions à usage d'exploitations agricoles, excepté celles autorisées par l'article A.2 ;

- Les nouvelles constructions à usage d'exploitations forestières ;
- Les commerces et les activités de service, excepté celles autorisées par l'article A.2 ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, excepté celles autorisées à l'article A.2

Tableau de synthèse des occupations du sol interdites et autorisées par zone :

Destinations	**Sous-destinations**	A	Aco	As	Acp
Exploitations agricoles et forestières	*Exploitations agricoles*				
	Installations de taille réduite nécessaires à l'activité agricole (abris, locaux techniques)				
	Diversification de l'activité agricole (vente à la ferme…)				
	Exploitations forestières				
Habitation	*Nouvelles constructions à usage d'habitation*				
	Changement de destination				
	Extensions				
	Annexes				
Commerce et activités de service	*Artisanat et commerce de détail*				
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activité de service et accueil d'une clientèle				
	Hébergement hôtelier et touristique				
	Cinéma				
Equipement d'intérêt collectif et services publics					
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires					

	Occupations du sol interdites
	Occupations du sol autorisées mais soumises à des conditions particulières (cf. article N.2)
	Occupations du sol autorisées sans conditions

ARTICLE A. 2 : OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conformément à l'arrêté préfectoral DDT/SEEF n°2016-2022 du 28 décembre 2016, abrogeant les arrêtés préfectoraux en date du 25 juin 1999 et du 13 juin 2000, le classement des infrastructures de transports terrestres sur le territoire communal a été redéfini : l'autoroute A43 étant maintenue en catégorie 1, les constructions localisées dans une bande reportée au plan de zonage de 300 mètres de part et d'autre de cet axe routier seront soumises à des prescriptions d'isolement acoustique.

Dans l'ensemble des zones agricoles, sont autorisés sous ces conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement, 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 affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations du sol admises dans la zone ;
- Les clôtures à condition qu'elles soient ajourées ou perméables afin de permettre la libre circulation de la petite faune, à l'exception des emprises du Domaine Public Autoroutier Concédé ;
- Les démolitions ;
- La reconstruction de bâtiments détruits ou démolis après un sinistre, à condition que leur destination initiale soit conservée ;
- L'aménagement et l'extension des éléments bâtis et de paysage (bâtiments et murs) ou des immeubles, monuments, sites à protéger, identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, à condition de préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection.

Dans la zone A uniquement, sont autorisés sous ces conditions :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de **30% de la surface de plancher initiale** de la construction à la date d'approbation du PLU, sous réserve que la construction principale fasse **au moins 60 m²** de surface de plancher, et que la construction après extension ne dépasse pas les **250 m²** de surface de plancher ;
- les constructions annexes aux constructions à usage d'habitation existantes, sont autorisées sous réserve :
  - qu'elles soient directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s) implantée(s) sur le même terrain ;
  - qu'elles soient implantées **à moins de 10,00 mètres** du bâti d'habitation ;
  - que l'emprise au sol de chacune des constructions n'excède pas **30 m²** ;
  - que l'emprise au sol cumulée de plusieurs annexes non contiguës n'excède pas 50 m² au total.
  - que leur hauteur n'excède pas **4,00** m au point le plus haut de la construction ;

- Les piscines et bassins à condition d'être sur le tènement de l'habitation ;
- L'extension des constructions existantes à usage d'activités de services, dans la limite de **10% de la surface de plancher initiale** de la construction à la date d'approbation du PLU, sous réserve que la construction principale fasse **au moins 60 m²** de surface de plancher et que son extension ne compromette pas l'exploitation agricole ;
- Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole, ni la qualité paysagère du site et qu'il soit soumis à avis conforme de la CDPENAF conformément au Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions à usage de local de surveillance de l'exploitation agricole : la surface sera limitée à **40 m² de surface de plancher**, et elles seront intégrées au volume des constructions existantes, de plus, aucune extension ne sera autorisée ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors :
    - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées ;
    - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
    - et **à condition qu'elles soient créées dans le volume des constructions préexistantes** ;
- Les installations et ouvrages de télécommunications sont autorisés sous réserve que leur hauteur n'excède pas 15 mètres.

<u>Dans la zone Acp uniquement</u>, sont autorisés sous ces conditions :

- Le changement de destination vers une vocation d'hébergement touristique et l'extension du bâtiment en hauteur, sous réserve ne pas dépasser **une surface de plancher maximale de 400 m²** et **une emprise au sol de 300 m²** ;
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de **30% de la surface de plancher initiale** de la construction à la date d'approbation du PLU, sous réserve que la construction principale fasse **au moins 60 m²** de surface de plancher, et que la construction après extension ne dépasse pas les **300 m²** de surface de plancher ;
- les constructions annexes aux bâtiments d'habitation, telles que définies dans le Lexique au **titre VII du présent règlement**, sont autorisées sous réserve :
    - qu'elles soient directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s) implantée(s) sur le même terrain ;
    - qu'elles soient implantées **à moins de 10,00 mètres** du bâti d'habitation ;
    - que l'emprise au sol de chacune des constructions n'excède pas **30 m²** ;
    - que l'emprise au sol cumulée de plusieurs annexes non contiguës n'excède pas 50 m² au total.
    - que leur hauteur n'excède pas **4,00** m au point le plus haut de la construction ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif indispensables au fonctionnement des activités, services et équipements existants dans le sous-secteur ;

- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail et de bureau, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les constructions et installations liées aux activités inhérentes à l'exploitation agricole sous réserve d'être indispensables au maintien de l'activité d'une exploitation existante sur le territoire communal.

Dans la zone Aco uniquement, sont autorisés sous conditions :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de **30% de la surface de plancher initiale** de la construction à la date d'approbation du PLU, sous réserve que la construction principale fasse **au moins 60 m²** de surface de plancher, et que la construction après extension ne dépasse pas les **250 m²** de surface de plancher ;
- Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole, ni la qualité paysagère du site et qu'il soit soumis à avis conforme de la CDPENAF conformément au Code de l'Urbanisme ;
- Les nouvelles constructions et installations liées aux activités inhérentes à l'exploitation agricole sous réserve d'être nécessaires à l'évolution économique et réglementaire d'une exploitation existante sur le territoire communal dans le cadre de son activité.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif indispensables au fonctionnement des activités, services et équipements existants dans le sous-secteur. Les installations et ouvrages de télécommunications sont autorisés sous réserve que leur hauteur n'excède pas 15 mètres.

Dans la zone As uniquement, sont autorisés sous conditions :

- Le changement de destination des bâtis existants vers un usage de logement, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole, ni la qualité paysagère du site et qu'il soit soumis à avis conforme de la CDPENAF conformément au Code de l'Urbanisme et sous réserve qu'ils ne nécessitent aucune extension des volumes existants ;
- Les constructions nécessaires à une exploitation agricole existante sous réserve d'une hauteur inférieure à **4,00 mètres** et d'une emprise au sol inférieure à **30 m²**. Sont notamment interdites les serres ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif indispensables au fonctionnement des activités, services et équipements existants dans le sous-secteur. Les installations et ouvrages de télécommunications sont autorisés sous réserve que leur hauteur n'excède pas 15 mètres.

ARTICLE A. 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A. 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales

Les constructions doivent être édifiées en retrait des voies publiques et privées, et des emprises publiques, avec un **minimum de 10,00 mètres**.

Règles particulières

Un retrait moindre est toléré pour l'isolation des constructions existantes, dans un objectif de performance énergétique, en application de l'article L.152-6 du Code de l'Urbanisme.

Pour rappel, l'édification de clôtures n'est pas obligatoire.
Les clôtures et les haies végétales doivent être édifiées en retrait des voies publiques et privées, et des emprises publiques avec un **minimum de 1,00 mètre**.

Les portails doivent être édifiés en retrait des voies publiques et privées, et des emprises publiques avec un **minimum de 5,00 mètre**.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul par rapport aux voies publiques et privées, et aux emprises publiques.

En cas de reconstruction après sinistre, les retraits à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire, etc.)

4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

a. <u>Cas du tissu bâti continu</u>

Dans les secteurs où l'ordre est continu le long de la voie publique, d'une limite latérale à l'autre, **cet ordre doit être poursuivi** dans le cas de nouvelles constructions (sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur).

b. <u>Cas du tissu bâti discontinu et pour les limites séparatives de fond de parcelle</u>

Dans ce cas, la construction s'implantera en retrait des limites et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire* à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins égale à la moitié de la hauteur « H ».soit **L = H/2, avec un minimum de 4,00 mètres.**

**Une tolérance de 1,00 mètre est admise pour les débords de toiture, les balcons et les escaliers extérieurs non fermés. Au-delà de 1,00 mètre, le débord extérieur des toitures constitue un point du bâtiment qui, de ce fait, entre dans le calcul.*

c. <u>Cas particuliers</u>

Les nouvelles constructions pourront être édifiées **sur les limites séparatives,** sauf vis-à-vis des limites du Domaine Public Autoroutier Concédé, dans les cas suivants :

- En cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite séparative ;
- En cas d'adossement sur un pignon existant en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve que le mur ne présente pas d'ouvertures ;
- En cas d'extension d'une construction déjà implantée sur la limite séparative ;
- En cas de construction d'annexes, hors piscines et bassins, adjacentes ou non au bâtiment principal, à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de **3,00 mètres** et une largeur de **7,00 mètres linéaires**.

Règles particulières

Un retrait moindre est toléré pour l'isolation des constructions existantes, dans un objectif de performance énergétique. Il sera limité à un **minimum de 0,50 mètre**.

Les clôtures peuvent être édifiées en limites séparatives.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limites séparatives, sauf vis-à-vis des limites du Domaine Public Autoroutier Concédé.
En cas de reconstruction après sinistre, les retraits à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire, etc.).

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

Non réglementé.

4.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

Dans la mesure où les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale dans la zone A.

En revanche, sont réglementés :

En zone A uniquement,

- Les constructions à usage de local de surveillance de l'exploitation agricole : la surface sera limitée à **40 m² de surface de plancher**, et elles seront intégrées au volume des constructions existantes, de plus, aucune extension ne sera autorisée ;
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de **30 m² d'emprise au sol**, réalisée en une ou plusieurs fois, et sans que la surface de plancher maximale de la construction principale après extension dépasse les **250 m²** ;
- La construction d'annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, telle que définie dans le Lexique au titre VIII du présent règlement et prévue à l'article A.2, sous réserve :
    - Que l'annexe soit directement liée à la destination de la construction principale implantée sur le même terrain ;
    - Qu'elle soit implantée **à moins de 10,00 mètres** de la construction principale ;
    - Que l'emprise au sol d'une annexe n'excède pas **30 m²** ;
    - Que la superficie totale et cumulée des annexes n'excède pas **50 m²** ;
    - Que leur hauteur n'excède pas **4,00 mètres** au point le plus haut de l'annexe.

En zone Acp uniquement,

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de **30 m² d'emprise au sol**, réalisée en une ou plusieurs fois, et sans que la surface de plancher maximale de la construction principale après extension dépasse les **300 m²** ;
- La construction d'annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, telle que définie dans le Lexique au titre VIII du présent règlement et prévue à l'article A.2, sous réserve :
    - Que l'annexe soit directement liée à la destination de la construction principale implantée sur le même terrain ;
    - Qu'elle soit implantée **à moins de 10,00 mètres** de la construction principale ;
    - Que l'emprise au sol d'une annexe n'excède pas **30 m²** ;
    - Que la superficie totale et cumulée des annexes n'excède pas **50 m²** ;
    - Que leur hauteur n'excède pas **4,00 mètres** au point le plus haut de l'annexe.

<u>En zone As uniquement</u>,

- Les constructions autorisées en zone As dans la limite de **30 m² d'emprise au sol**.

Règles particulières

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

En cas de reconstruction après sinistre, l'emprise au sol pourra être celle qui existait précédemment, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire, etc.)

4.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

La hauteur d'une construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.
Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.
Deux points peuvent servir de référence :

- L'égout de toiture et l'acrotère (en cas de toiture-terrasse) pour **la hauteur** de la construction ;
- La ligne de faîtage pour **la hauteur maximale** de la construction.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur maximale de la construction est calculée à partir du point d'altitude le plus bas de la construction (sol naturel avant travaux).

<u>Dans l'ensemble de la zone A – à l'exception du sous-secteur As</u> –, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - **6,00 mètres** à l'égout des toitures ou à l'acrotère ;
  - **9,00 mètres** au point le plus haut de la construction ;
- Pour les constructions à usage agricole :
  - **13,00 mètres** au point le plus haut de la construction.

La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des constructions annexes aux constructions à usage d'habitation sera limitée à **4,00 mètres** au point le plus haut du bâtiment.
La hauteur des installations et ouvrages de télécommunications ne devra pas excéder 15 mètres.

Dans le sous-secteur As uniquement,

- La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder **4,00 mètres**.
- La hauteur des installations et ouvrages de télécommunications ne devra pas excéder 15 mètres.

Règles particulières

Un dépassement de cette hauteur maximale est toléré pour l'isolation des constructions existantes, dans un objectif de performance énergétique. Il sera limité à **0,30 mètre**.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages et des sites inhérent au classement en zone A ou As.

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra être celle qui existait précédemment, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire, etc.)

ARTICLE A. 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Selon l'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.

Dans l'ensemble de la zone A, les constructions nouvelles (de type annexes pour la vocation d'habitation) ainsi que les extensions des constructions existantes établiront une continuité évidente de perception et d'aménagement avec **l'environnement bâti environnant** et s'intégreront de façon harmonieuse dans **les paysages agricoles et pastoraux**, tant dans les visions proches que lointaines. Pour ce faire, elles devront réintégrer les grands principes de constructions de la zone, à travers la volumétrie, le rythme des percements, les matériaux et le lien avec l'espace public, et se composer dans un rapport étroit avec les constructions voisines.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger au secteur local (mas provençal, etc.) sont interdites. Les constructions aux couleurs vives, aux matériaux réfléchissants et aux volumes trop hétéroclites sont interdites.

L'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction ou du site.

Les différents aménagements tels que les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et plantations, etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Dans le sous-secteur As, l'implantation des bâtis autorisés est conditionnée à la recherche du moindre impact paysager compte-tenu des enjeux de perspectives visuelles inhérentes à ces secteurs.

Implantation des constructions par rapport au terrain

Seuls les affouillements et remblais indispensables aux constructions sont autorisés. Les talus importants, en déblai ou en remblai, doivent être justifiés par des raisons techniques. **Ces derniers ne devront pas excéder 2,00 m**.

Toitures

Le principe de la toiture (pente, nombre de pans, choix des matériaux, etc.) doit tenir compte de l'environnement bâti voisin et/ou d'une recherche de performances environnementales.

Pente des toitures

En cas de toiture à pans,

- Les constructions **à usage agricole** devront adopter une pente minimale de **30%**.
- Les constructions **à usage d'habitation** devront avoir :
  - Une pente minimale de 6**0%** et une pente maximale de **100%** ;
  - 2 pans minimum et 4 pans maximum par corps de bâtiment ;
  - Un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les extensions, ainsi que pour les annexes adjacentes à la construction principale.

Une pente de toit inférieure à la construction principale est autorisée pour les extensions et les annexes adjacentes à la construction principale, sous réserve de s'intégrer harmonieusement à la pente de toit existante.

En cas de toiture-terrasse, celle-ci sera végétalisée et/ou pourvue d'un dispositif d'énergie renouvelable.

Débords de toits

Les débords de toits ne sont pas obligatoires pour les constructions à usage d'exploitation agricole, ainsi que pour les bâtiments techniques.

En revanche, ils sont obligatoires pour les constructions à usage d'habitation. Ils présenteront une largeur minimale de **0,60 mètre**.

La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions annexes de **moins de 10m²**.

Teintes et aspects

Les couleurs des matériaux de couverture devront être dans les teintes brun sombre ou rouge foncé. Les teintes qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants sont proscrites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir l'insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Façades

Les façades devront présenter une dominante de maçonnerie dans les teintes beige, ocre et gris. Les couleurs vives sont proscrites.

Les enduits à pierre vue seront conservés.

Les constructions en ossature bois sont autorisées sous réserve d'être, soit revêtus d'une imprégnation, soit peints à condition d'utiliser une seule teinte choisie en harmonie avec la teinte des façades des bâtiments environnants, à l'exclusion des teintes vives.
Le bardage bois devra être vertical à lames larges.

Les huisseries devront être, soit revêtues d'une imprégnation, soit peints à condition d'utiliser une seule teinte choisie en harmonie avec la teinte des façades et de la toiture.

Les volets devront être, soit revêtus d'une imprégnation, soit peints à condition d'utiliser une seule teinte choisie en harmonie avec la teinte des façades et de la toiture.

Les clôtures

Pour rappel, l'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

Dans le sous-secteur Aco, les clôtures sont déconseillées. Les clôtures non ajourées et les murs-bahuts sont interdits.
L'harmonie doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager, notamment avec les clôtures avoisinantes, et dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale. Les clôtures de type hermétique sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder **1,50 m de hauteur**. Elles pourront être édifiées à partir d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de **0,50 mètre**.

Par ailleurs, l'édification ou la modification des dispositifs de clôture le long des voies publiques sont soumises à l'avis des gestionnaires concernés. Des restrictions de hauteur sur les dispositifs de clôture au droit des carrefours peuvent être imposées afin de garantir la visibilité réciproque des usagers.

Les clôtures bâties

Les clôtures qui viendraient à être réalisées devront être perméables à la petite faune, en cohérence avec l'article A.2.

Les clôtures doivent être de conception simple. Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

Les clôtures préfabriquées en plastique et en béton moulé ainsi que les panneaux rigides sont interdits.

Les haies végétales

Les haies végétales doivent être réalisées avec au moins **3 espèces buissonnantes** disposées irrégulièrement, à l'exclusion de toutes les essences étrangères à la région.

Les haies végétales pourront être doublées de grilles perméables à la petite faune.

Les portails et les autres équipements intégrés

En cas d'implantation de portail, celui-ci ne pourra pas avoir une hauteur supérieure à la clôture.
Les portails devront être édifiées avec un recul minimal de **5,00 mètre** par rapport aux voies (publiques et privées) et aux emprises publiques.

Leur aspect et leur teinte devront être en harmonie avec la construction principale.

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrées au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux clôtures délimitant le Domaine Public Autoroutier Concédé.

Restaurations

Le caractère initial du bâtiment traditionnel devra être sauvegardé, même dans le cas d'agrandissements importants.

Les enduits à pierre vue seront conservés.

La grande majorité des ouvertures existantes seront utilisées telles quelles, y compris lorsqu'elles sont de grande dimension.

Ces aménagements n'excluront pas l'emploi de matériaux contemporains sous réserve qu'ils renforcent le caractère initial.

Aussi, le souci d'intégration paysagère n'exclut pas de proposer une architecture contemporaine. Dans le cas d'une recherche architecturale affirmée et argumentée, le projet pourra proposer une volumétrie différente des règles énoncées plus haut.

L'intégration des dispositifs d'énergie renouvelable

En tout état de cause, l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable sur les toitures ou les façades des constructions ne doit pas entrer en conflit avec :

- La préservation des qualités architecturales des constructions locales (pierres apparentes, pisé, pentes importantes…) ;
- La qualité des sites et des paysages ;
- Le confort du voisinage ou la sécurité routière (surfaces réfléchissantes, vues réciproques…)

Les panneaux thermiques ou photovoltaïques devront être visuellement intégrés à la pente du toit. La pose en saillie est interdite.
De préférence, les capteurs devront être regroupés en un seul bloc. Il est conseillé de les encastrer dans la couverture à condition de ne pas altérer l'étanchéité de la toiture.

Ces dispositifs sont autorisés sur les toitures-terrasses, sous réserve d'une intégration harmonieuse et paysagère.

Ces dispositifs sont interdits en façade.

Les couleurs sombres et mates seront privilégiées afin d'éviter l'effet de scintillement, et par conséquent une gêne potentielle pour le voisinage ou les conducteurs.

ARTICLE A.6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Plantations

Le défrichement des éléments du paysage identifiés sur le plan de zonage dans le cadre de l'article .151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis à autorisation préalable au titre des installations et des travaux divers.

En cas d'arrachage pour des raisons d'accessibilité, un linéaire équivalent et constitué d'essences régionales doit être replanté à proximité.

Des plantations d'accompagnement seront exigées aux abords des constructions autorisées.

Toute haie végétale doit être réalisée avec **au moins 3 espèces buissonnantes** et composées d'essences régionales. Toute essence étrangère à la région est proscrite.

Les dispositifs d'énergie renouvelable implantés sur le tènement foncier, en dehors des toitures et des façades, devront être intégrés de façon harmonieuse à l'aménagement du terrain :

- Soit par des plantations d'accompagnement qui feront office d'écran végétal ;
- Soit en étant encastrés dans des talus enherbés.

Aires de stationnement

En tout état de cause, l'imperméabilisation des surfaces non bâtie est interdite, excepté en cas d'impératif technique.
Les aires de stationnement devront être paysagères et perméables dès la deuxième place créée.

Les occupations du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.).

ARTICLE A.7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Nombre de places à réaliser

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

Les zones de manœuvres de stationnements situées le long des voies départementales doivent se faire en dehors des voies et emprises publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de **25 m², accès compris**.

1- Constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher à destination de logement. Toute tranche additionnelle entièrement construite impose la création d'1 place ;
- 1 place par chambre pour les logements représentant un gîte à la ferme ou une chambre d'hôtes.

2- Autres :

- Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- Pour les constructions autorisées, le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins du site, et argumenté par une note explicative dans la demande de permis de construire.

- Les places de stationnement doivent être gérées sur la parcelle, et intégrées dans les constructions sauf en cas d'impossibilité technique.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut réaliser des places de stationnement sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit **pas distant de plus de 150 m de la construction principale** et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à publicité foncière.

Rappel technique

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation. Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A. 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 - ACCES

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation publique ; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures et du déneigement.

La pente maximale autorisée au niveau des accès sur les routes départementales sera de 2% maximum sur les 5 derniers mètres. Sur ces 5 derniers mètres, un accès desservant plus de 2 logements devra présenter une largeur permettant le croisement de deux véhicules.

8.2 - VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (motorisée, cycles, piétonne), l'approche du matériel de lutte contre les incendies et l'accès des véhicules des services techniques (ramassage des déchets et déneigement).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE A. 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

9.2- ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone A, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant, sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de ces réseaux.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités de toutes sortes dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseaux d'assainissement et dans l'attente de celui-ci, les constructions devront se doter d'un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, et/ou un dispositif d'infiltration dans le sol (puits perdu,...) si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Une étude de sol devra être fournie lors du dépôt de projet.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le fossé ou dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le programme d'aménagement.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) et à la charge exclusive des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles, qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Afin d'éviter tout désordre sur la route départementale, le traitement de l'écoulement des eaux de ruissellement et quelle qu'en soit leur provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/constructeurs, au droit des accès créés.
Les propriétaires riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement, ou supportant des ouvrages hydrauliques, doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

9.3- AUTRES RESEAUX

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

9.4- COLLECTE DES DECHETS ET DES ORDURES MENAGERES

Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Les dispositifs mis en place devront être conformes aux prescriptions de la réglementation de collecte et traitement des déchets du gestionnaire.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

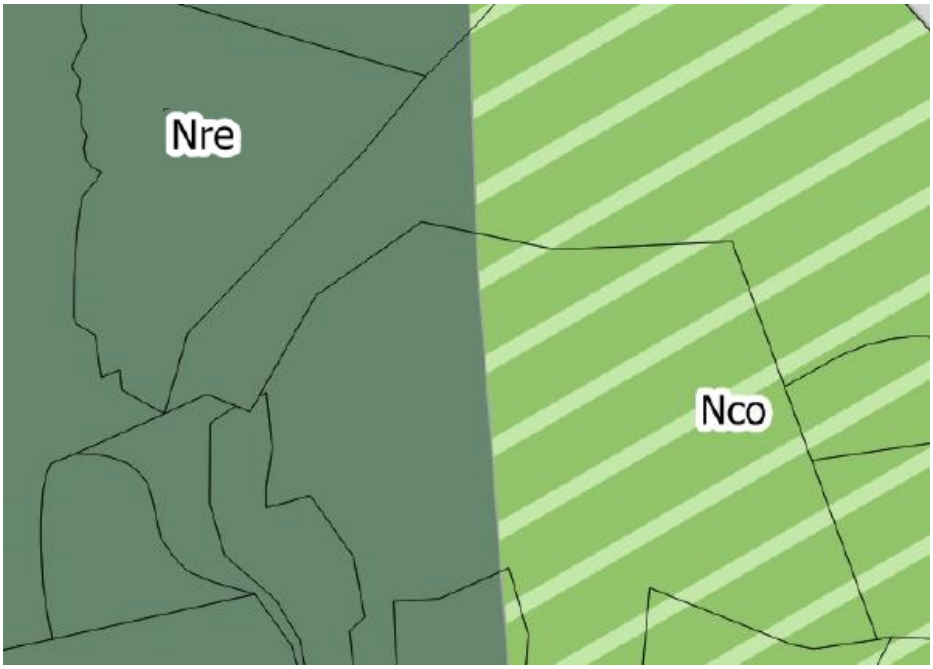
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

CARACTERE DE LA ZONE N :

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

Elle définit :

- un **sous-secteur Nco** correspondant aux corridors écologiques qui traversent les zones naturelles et forestières de la commune ;
- un **sous-secteur Nre** correspondant aux réservoirs de biodiversité. La zone Nre intègre notamment les zones humides.



Extrait du règlement graphique, les sous-secteurs Nre et Nco au nord-ouest de la commune

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N. 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs, sont interdits :

Toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux dans une bande de 10 mètres de large, de part et d'autre des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux.

Dans la zone N uniquement, sont interdits :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation ;
- Les nouvelles constructions à usage d'exploitations agricoles ;
- Les commerces et les activités de service ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Dans le sous-secteur Nco uniquement, sont interdits

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation ;
- La construction d'annexes aux constructions à usage d'habitation existantes ;
- Les nouvelles constructions à usage d'exploitations agricoles ;
- Les commerces et les activités de service ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Dans le sous-secteur Nre uniquement, sont interdites toutes les occupations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article N.2.

Tableau de synthèse des occupations du sol interdites et autorisées par zone :

Destinations	**Sous-destinations**	N	Nco	Nre
Exploitations agricoles et forestières	*Exploitations agricoles*			
	Exploitations forestières			
	Diversification touristique de l'activité existante (tourisme vert, petits locaux de vente…)			
Habitation	*Nouvelles constructions à usage d'habitation*			
	Changement de destination			
	Extensions			
	Annexes			
Commerce et activités de service	*Artisanat et commerce de détail*			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activité de service et accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipement d'intérêt collectif et services publics				
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires				

	Occupations du sol interdites
	Occupations du sol autorisées mais soumises à des conditions particulières (cf. article N.2)
	Occupations du sol autorisées sans conditions

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conformément à l'arrêté préfectoral DDT/SEEF n°2016-2022 du 28 décembre 2016, abrogeant les arrêtés préfectoraux en date du 25 juin 1999 et du 13 juin 2000, le classement des infrastructures de transports terrestres sur le territoire communal a été redéfini : l'autoroute A43 étant maintenue en catégorie 1, les constructions localisées dans une bande reportée au plan de zonage de 300 mètres de part et d'autre de cet axe routier seront soumises à des prescriptions d'isolement acoustique.

<u>Dans l'ensemble des zones N</u>, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement, 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 installations et ouvrages de télécommunications sont autorisés sous réserve que leur hauteur n'excède pas 15 mètres ;

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations du sol admises dans la zone ;
- Les clôtures à condition qu'elles soient ajourées ou perméables afin de permettre la libre circulation de la petite faune, à l'exception des emprises du Domaine Public Autoroutier Concédé ;
- Les démolitions ;
- La reconstruction de bâtiments détruits ou démolis après un sinistre à condition que leur destination initiale soit conservée ;
- L'aménagement et l'extension des éléments bâtis et de paysage (bâtiments et murs) ou des immeubles, monuments, sites à protéger, identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, à condition de préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection.

Dans la zone N uniquement, sont autorisés sous conditions :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de **30% de la surface de plancher initiale** de la construction à la date d'approbation du PLU, sous réserve que la construction principale fasse **au moins 60 m²** de surface de plancher, et que la construction après extension ne dépasse pas les **250 m²** de surface de plancher ;
- les constructions annexes aux constructions à usage d'habitation existantes, sont autorisées sous réserve :
  - qu'elles soient directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s) implantée(s) sur le même terrain ;
  - qu'elles soient implantées **à moins de 10,00 mètres** du bâti d'habitation ;
  - que l'emprise au sol de chacune des constructions n'excède pas **30 m²** ;
  - que l'emprise au sol cumulée de plusieurs annexes non contiguës n'excède pas 50 m² au total.
  - que leur hauteur n'excède pas **4,00** m au point le plus haut de la construction ;
- Les piscines et bassins à condition d'être sur le tènement de l'habitation ;
- Les constructions et installations liées aux activités inhérentes à l'activité forestière (locaux de vente directe, tourisme vert…), dans la mesure où ces activités de diversification sont nécessaires à cette activité et restent accessoires par rapport aux activités d'origine, et **à condition qu'elles soient créées dans le volume des constructions préexistantes ;**

Dans la zone Nco uniquement, sont autorisés sous conditions :

- L'extension, dans la limite de **30% de la surface de plancher initiale** de la construction à la date d'approbation du PLU, sous réserve que la construction principale fasse **au moins 60 m²** de surface de plancher, et que la construction après extension ne dépasse pas les **250 m²** de surface de plancher ;
- Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation forestière, ni la qualité paysagère du site et qu'il soit soumis à avis conforme de la CDNPS conformément au Code de l'Urbanisme ;

- Les constructions et installations forestières par l'article L.311-1 du Code Rural et/ou nécessaires à l'exploitation forestière, justifiées par des impératifs de fonctionnement sous réserve d'une localisation adaptée ;
- Les constructions et installations liées aux activités inhérentes à l'activité forestière (locaux de vente directe, tourisme vert…), dans la mesure où ces activités de diversification sont nécessaires à cette activité et restent accessoires par rapport aux activités d'origine, et à condition qu'elles soient créées dans le volume des constructions préexistantes.

Dans la zone Nre uniquement, sont autorisés sous conditions :

- L'aménagement des équipements à vocation touristique et ludique existants (sentiers,…) sous réserve de l'emploi de matériaux perméables sur la totalité de la surface aménagée.

ARTICLE N. 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N. 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales

Les constructions doivent être édifiées en retrait des voies publiques et privées, et des emprises publiques, avec un minimum de **10,00 mètres**.

Règles particulières

Un retrait moindre est toléré pour l'isolation des constructions existantes, dans un objectif de performance énergétique, en application de l'article L.152-6 du Code de l'Urbanisme.

Pour rappel, l'édification de clôtures n'est pas obligatoire.
Les clôtures et les haies végétales doivent être édifiées en retrait des voies publiques et privées, et des emprises publiques avec un **minimum de 1,00 mètre**.

Les portails doivent être édifiés en retrait des voies publiques et privées, et des emprises publiques avec un **minimum de 5,00 mètre**.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul par rapport aux voies publiques et privées, et aux emprises publiques.

En cas de reconstruction après sinistre, les retraits à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire, etc.)

4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Règles générales

a. Cas du tissu bâti continu

Dans les secteurs où l'ordre est continu le long de la voie publique, d'une limite latérale à l'autre, **cet ordre doit être poursuivi** dans le cas de nouvelles constructions (sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur).

b. Cas du tissu bâti discontinu et pour les limites séparatives de fond de parcelle

Dans ce cas, la construction s'implantera en retrait des limites et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire* à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins égale à la moitié de la hauteur « H ».soit **L = H/2, avec un minimum de 4,00 mètres.**

**Une tolérance de 1,00 mètre est admise pour les débords de toiture, les balcons et les escaliers extérieurs non fermés. Au-delà de 1,00 mètre, le débord extérieur des toitures constitue un point du bâtiment qui, de ce fait, entre dans le calcul.*

c. Cas particuliers

Les nouvelles constructions pourront être édifiées **sur les limites séparatives,** sauf vis-à-vis des limites du Domaine Public Autoroutier Concédé, dans les cas suivants :

- En cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite séparative ;
- En cas d'adossement sur un pignon existant en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve que le mur ne présente pas d'ouvertures ;
- En cas d'extension d'une construction déjà implantée sur la limite séparative ;
- En cas de construction d'annexes, hors piscines et bassins, adjacentes ou non au bâtiment principal, à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de **3,00 mètres** et une largeur de **7,00 mètres linéaires**.

Règles particulières

Un retrait moindre est toléré pour l'isolation des constructions existantes, dans un objectif de performance énergétique. Il sera limité à un **minimum de 0,50 mètre**.

Les clôtures peuvent être édifiées en limites séparatives.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limites séparatives, sauf vis-à-vis des limites du Domaine Public Autoroutier Concédé.
En cas de reconstruction après sinistre, les retraits à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire, etc.).

4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

4.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

En cas de reconstruction après sinistre, l'emprise au sol pourra être celle qui existait précédemment, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire, etc.)

Dans la mesure où les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale dans la zone N.

En revanche, sont réglementées :

En zone N uniquement,

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de **30 m² d'emprise au sol**, réalisée en une ou plusieurs fois, et sans que la surface de plancher maximale de la construction principale après extension dépasse les **250 m²** ;
- La construction d'annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, telle que définie dans le Lexique au titre VIII du présent règlement et prévue à l'article A.2, sous réserve :
  - Que l'annexe soit directement liée à la destination de la construction principale implantée sur le même terrain ;
  - Qu'elle soit implantée **à moins de 10,00 mètres** de la construction principale ;
  - Que l'emprise au sol d'une annexe n'excède pas **30 m²** ;
  - Que la superficie totale et cumulée des annexes n'excède pas **50 m²** ;
  - Que leur hauteur n'excède pas **4,00 mètres** au point le plus haut de l'annexe.

Règles particulières

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

En cas de reconstruction après sinistre, l'emprise au sol pourra être celle qui existait précédemment, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire, etc.)

4.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

La hauteur d'une construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.
Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Deux points peuvent servir de référence :

- L'égout de toiture et l'acrotère (en cas de toiture-terrasse) pour **la hauteur** de la construction ;
- La ligne de faîtage pour **la hauteur maximale** de la construction.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur maximale de la construction est calculée à partir du point d'altitude le plus bas de la construction (sol naturel avant travaux).

Les constructions à usage forestier ne peuvent excéder **13,00 mètres** au point le plus haut de la construction.

La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des constructions annexes aux constructions à usage d'habitation sera limitée à **4,00 mètres** au point le plus haut du bâtiment.

La hauteur des installations et ouvrages de télécommunications ne devra pas excéder 15 mètres.

Règles particulières

Un dépassement de cette hauteur maximale est toléré pour l'isolation des constructions existantes, dans un objectif de performance énergétique. Il sera limité à **0,30 mètre**.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages et des sites inhérent au classement en zone Nco ou Nre.

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra être celle qui existait précédemment, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire, etc.)

ARTICLE N. 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Selon l'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.
Dans l'ensemble de la zone N, les constructions nouvelles (de type annexes pour la vocation d'habitation) ainsi que les extensions des constructions existantes établiront une continuité évidente de perception et d'aménagement avec **l'environnement bâti environnant** et s'intégreront de façon harmonieuse dans **les paysages naturels et forestiers**, tant dans les visions proches que lointaines. Pour ce faire, elles devront réintégrer les grands principes de constructions de la zone, à travers la volumétrie, le rythme des percements, les matériaux et le lien avec l'espace public, et se composer dans un rapport étroit avec les constructions voisines.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger au secteur local (mas provençal, etc.) sont interdites. Les constructions aux couleurs vives, aux matériaux réfléchissants et aux volumes trop hétéroclites sont interdites.

L'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction ou du site.

Les différents aménagements tels que les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et plantations, etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU TERRAIN

Seuls les affouillements et remblais indispensables aux constructions sont autorisés. Les talus importants, en déblai ou en remblai, doivent être justifiés par des raisons techniques. **Ces derniers ne devront pas excéder 2,00 m**.

Toitures

Le principe de la toiture (pente, nombre de pans, choix des matériaux, etc.) doit tenir compte de l'environnement bâti voisin et/ou d'une recherche de performances environnementales.

Pente des toitures

En cas de toiture à pans,

- Les constructions **à usage agricole** devront adopter une pente minimale de **30%**.
- Les constructions **à usage d'habitation** devront avoir :
  - Une pente minimale de **60%** et une pente maximale de **100% ;**
  - 2 pans minimum et 4 pans maximum par corps de bâtiment ;
  - Un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les extensions, ainsi que pour les annexes adjacentes à la construction principale.

Une pente de toit inférieure à la construction principale est autorisée pour les extensions et les annexes adjacentes à la construction principale, sous réserve de s'intégrer harmonieusement à la pente de toit existante.

En cas de toiture-terrasse, celle-ci sera végétalisée et/ou pourvue d'un dispositif d'énergie renouvelable.

Débords de toits

Les débords de toits ne sont pas obligatoires pour les constructions à usage d'exploitation agricole, ainsi que pour les bâtiments techniques.

En revanche, ils sont obligatoires pour les constructions à usage d'habitation. Ils présenteront une largeur minimale de **0,60 mètre**.

La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions annexes de **moins de 10m²**.

Teintes et aspects

Les couleurs des matériaux de couverture devront être dans les teintes brun sombre ou rouge foncé. Les teintes qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants sont proscrites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir l'insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Façades

Les façades devront présenter une dominante de maçonnerie dans les teintes beige, ocre et gris. Les couleurs vives sont proscrites.

Les enduits à pierre vue seront conservés.

Les constructions en ossature bois sont autorisées sous réserve d'être, soit revêtus d'une imprégnation, soit peints à condition d'utiliser une seule teinte choisie en harmonie avec la teinte des façades des bâtiments environnants, à l'exclusion des teintes vives.
Le bardage bois devra être vertical à lames larges.
Les huisseries devront être, soit revêtues d'une imprégnation, soit peintes à condition d'utiliser une seule teinte choisie en harmonie avec la teinte des façades et de la toiture.

Les volets devront être, soit revêtus d'une imprégnation, soit peints à condition d'utiliser une seule teinte choisie en harmonie avec la teinte des façades et de la toiture.

Les clôtures

Pour rappel, l'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

Dans le sous-secteur Nco, les clôtures sont déconseillées. Les clôtures non ajourées et les murs-bahuts sont interdits.
L'harmonie doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager, notamment avec les clôtures avoisinantes, et dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale. Les clôtures de type hermétique sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder **1,50 m de hauteur**. Elles pourront être édifiées à partir d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de **0,50 mètre**.

Par ailleurs, l'édification ou la modification des dispositifs de clôture le long des voies publiques sont soumises à l'avis des gestionnaires concernés. Des restrictions de hauteur sur les dispositifs de clôture au droit des carrefours peuvent être imposées afin de garantir la visibilité réciproque des usagers.

Les clôtures bâties

Les clôtures qui viendraient à être réalisées devront être perméables à la petite faune, en cohérence avec l'article N.2.

Les clôtures doivent être de conception simple. Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

Les clôtures préfabriquées en plastique et en béton moulé ainsi que les panneaux rigides sont interdits.

Les haies végétales

Les haies végétales doivent être réalisées avec au moins **3 espèces buissonnantes** disposées irrégulièrement, à l'exclusion de toutes les essences étrangères à la région.

Les haies végétales pourront être doublées de grilles perméables à la petite faune.

Les portails et les autres équipements intégrés

En cas d'implantation de portail, celui-ci ne pourra pas avoir une hauteur supérieure à la clôture.
Les portails devront être édifiées avec un recul minimal de **5,00 mètre** par rapport aux voies (publiques et privées) et aux emprises publiques.

Leur aspect et leur teinte devront être en harmonie avec la construction principale.

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrées au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux clôtures délimitant le Domaine Public Autoroutier Concédé.

RESTAURATIONS

Le caractère initial du bâtiment traditionnel devra être sauvegardé, même dans le cas d'agrandissements importants.

Les enduits à pierre vue seront conservés.

La grande majorité des ouvertures existantes seront utilisées telles quelles, y compris lorsqu'elles sont de grande dimension.

Ces aménagements n'excluront pas l'emploi de matériaux contemporains sous réserve qu'ils renforcent le caractère initial.

Aussi, le souci d'intégration paysagère n'exclut pas de proposer une architecture contemporaine. Dans le cas d'une recherche architecturale affirmée et argumentée, le projet pourra proposer une volumétrie différente des règles énoncées plus haut.

L'INTEGRATION DES DISPOSITIFS D'ENERGIE RENOUVELABLE

En tout état de cause, l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable sur les toitures ou les façades des constructions ne doit pas entrer en conflit avec :

- La préservation des qualités architecturales des constructions locales (pierres apparentes, pisé, pentes importantes…) ;
- La qualité des sites et des paysages ;
- Le confort du voisinage ou la sécurité routière (surfaces réfléchissantes, vues réciproques…).

Les panneaux thermiques ou photovoltaïques devront être visuellement intégrés à la pente du toit. La pose en saillie est interdite.
De préférence, les capteurs devront être regroupés en un seul bloc. Il est conseillé de les encastrer dans la couverture à condition de ne pas altérer l'étanchéité de la toiture.

Ces dispositifs sont autorisés sur les toitures-terrasses, sous réserve d'une intégration harmonieuse et paysagère.

Ces dispositifs sont interdits en façade.

Les couleurs sombres et mates seront privilégiées afin d'éviter l'effet de scintillement, et par conséquent une gêne potentielle pour le voisinage ou les conducteurs.

ARTICLE N. 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES PLANTATIONS

En cas d'arrachage pour des raisons d'accessibilité, un linéaire équivalent et constitué d'essences régionales doit être replanté à proximité.

Des plantations d'accompagnement seront exigées aux abords des constructions autorisées.

Toute haie végétale doit être réalisée avec **au moins 3 espèces buissonnantes** et composées d'essences régionales. Toute essence étrangère à la région est proscrite.

LES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront être paysagères et perméables dès la deuxième place créée.

Les occupations du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.).

ARTICLE N. 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

LE NOMBRE DE PLACES A REALISER

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

Les zones de manœuvres de stationnements situées le long des voies départementales doivent se faire en dehors des voies et emprises publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de **25 m², accès compris**.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- 1 place de stationnement par tranche de **60m²** de surface de plancher à destination de logement. Toute tranche additionnelle entièrement construite impose la création d'1 place supplémentaire ;
- 1 place par chambre pour les logements représentant un gîte à la ferme ou une chambre d'hôtes.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut réaliser des places de stationnement sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à publicité foncière.

RAPPEL TECHNIQUE

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation. Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N. 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 - ACCES

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation publique ; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures et du déneigement.

La pente maximale autorisée au niveau des accès sur les routes départementales sera de 2% maximum sur les 5 derniers mètres. Sur ces 5 derniers mètres, un accès desservant plus de 2 logements devra présenter une largeur permettant le croisement de deux véhicules.

8.2 - VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (motorisée, cycles, piétonne), l'approche du matériel de lutte contre les incendies et l'accès des véhicules des services techniques (ramassage des déchets et déneigement).
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE N. 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

9.2- ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone N, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant, sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de ces réseaux.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités de toutes sortes dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseaux d'assainissement et dans l'attente de celui-ci, les constructions devront se doter d'un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, et/ou un dispositif d'infiltration dans le sol (puits perdu,...) si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Une étude de sol devra être fournie lors du dépôt de projet.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le fossé ou dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le programme d'aménagement.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) et à la charge exclusive des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles, qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Afin d'éviter tout désordre sur la route départementale, le traitement de l'écoulement des eaux de ruissellement et quelle qu'en soit leur provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/constructeurs, au droit des accès créés.
Les propriétaires riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement, ou supportant des ouvrages hydrauliques, doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

9.3- AUTRES RESEAUX

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

9.4- COLLECTE DES DECHETS ET DES ORDURES MENAGERES

Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Les dispositifs mis en place devront être conformes aux prescriptions de la réglementation de collecte et traitement des déchets du gestionnaire.

TITRE VI : EMPLACEMENTS RESERVES

TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Surface	Bénéficiaire	Objet
ER-1	379 m²	Commune de Dullin	Aménagement d'un cheminement doux pour relier le Chef-lieu à l'espace de loisirs
ER-2	1 518 m²	Commune de Dullin	Aménagement d'un cheminement doux pour relier le Chef-lieu aux Gabriaux

TITRE VII : LEXIQUE

LE LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME

Le décret 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 a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.
Les auteurs des PLU conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

*Les définitions suivies d'un * ne figurent pas dans le lexique national de l'urbanisme.*

Accès*
Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc.
Les caractéristiques techniques de la voirie devront au préalable faire l'objet de l'accord de l'autorité compétente.
Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation générale, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Acrotère*
L'acrotère est un élément de façade situé au-dessus de la toiture ou du toit-terrasse et constituent des rebords ou des garde-corps.



Acrotère sur un toit-terrasse végétalisé

Affouillement et exhaussement*
Les affouillements et les exhaussements des sols doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.
Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, ceux-ci doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Alignement*

Limite existante ou projetée (en cas notamment de définition d'un Emplacement Réservé pour la création ou l'aménagement d'une voirie), entre le domaine public et le fonds privé.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire non habitable, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestière d'une part, et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe peut être défini dans le PLU.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale.

Les piscines et les bassins ne sont pas considérés comme des annexes. L'aspect des annexes de type « abri de jardin » n'est pas réglementé (cf. article 5).

Arbre de haute tige*

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 m de haut et 15/20 centimètres de circonférence à un mètre du sol.

Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Un bâtiment est une construction couverte et close. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté d'un système de fermeture permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc pas être considérés comme des bâtiments, les constructions qui ne sont pas closes en raison de l'absence totale ou partielle de façades, de l'absence de toiture ou de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation.

Certificat d'urbanisme*

Le certificat d'urbanisme, en fonction de la demande présentée :

a) Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ;

b) Indique en outre, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

Article L410-1 du Code de l'Urbanisme

Clôture*

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

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

Desserte*

La desserte d'un terrain est constituée par les réseaux, ainsi que par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

Droit de Préemption Urbain (DPU)*

Les communes couvertes par un PLU peuvent par délibération instaurer un Droit de Préemption Urbain sur tout ou partie de leurs zones urbaines ou à urbaniser.

Emplacement réservé*

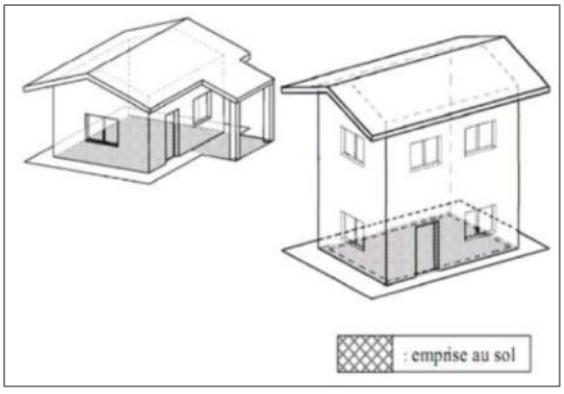
Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Emprise*

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 au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
L'emprise au sol prend en compte l'épaisseur des murs, les surfaces closes et couvertes aménagées (ex : garage), les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voitures) soutenues par des poteaux, les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade, les rampes d'accès aux constructions, les bassins de piscines et les bassins de rétention maçonnés.



Espace perméable*

Un espace perméable est un espace qui répond aux caractéristiques cumulatives suivantes :

- Un espace libre de toute construction ;
- Un espace bénéficiant d'un traitement de surface qui permet une infiltration des eaux pluviales.

Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. L'extension doit également constituer un ensemble architectural en cohérence avec la construction principale. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre les deux bâtiments, soit par adjonction (ex : piscine ou terrasse dans le prolongement du bâtiment principal).

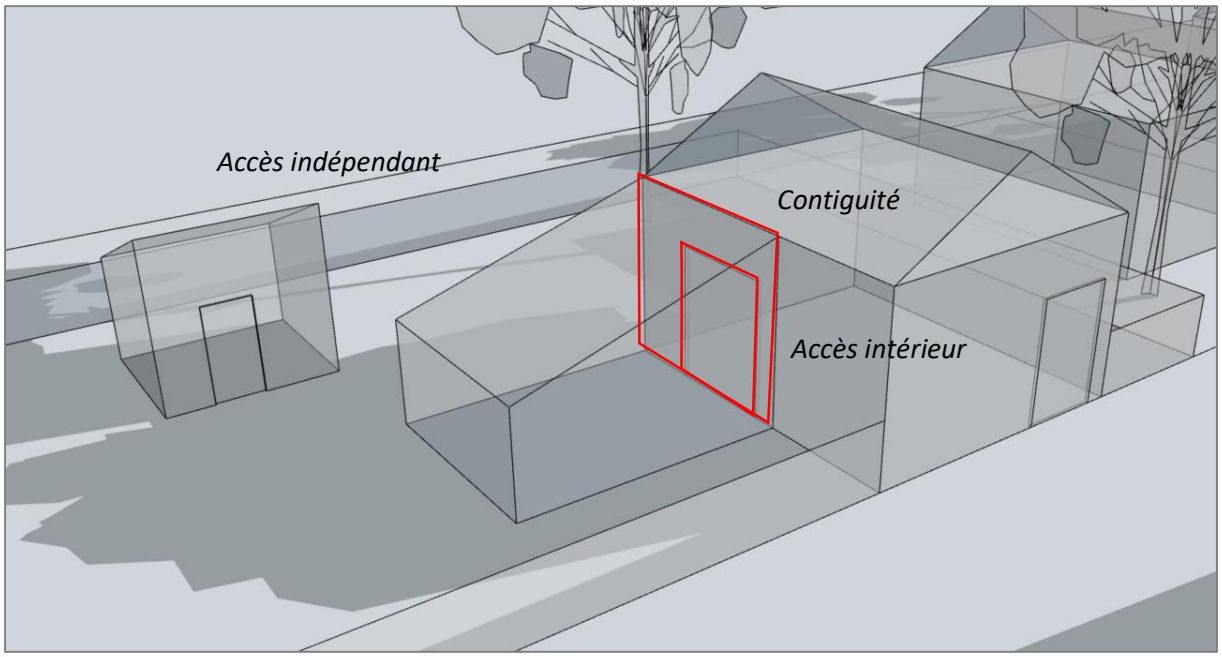


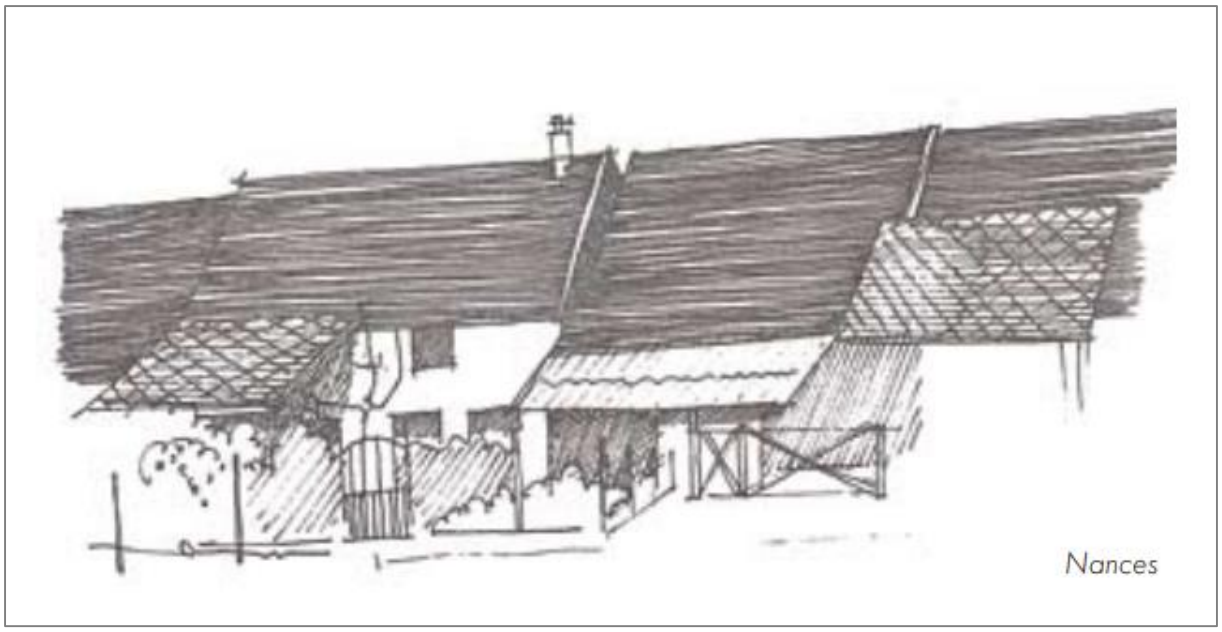
Schéma de principe des extensions (source : Verdi)

Façades

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage*

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées, et par extension, la partie supérieure d'un comble.



Succession de constructions dont la ligne de faîtage est alignée (source : CAUE de Savoie)

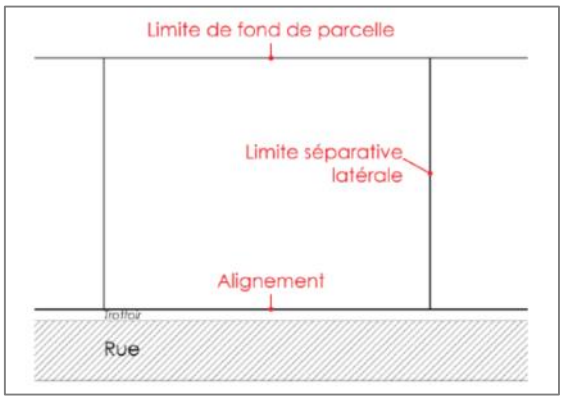
Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas selon une ligne droite et verticale. La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du sol naturel (sol avant travaux) à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre en compte correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toits-terrasses. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

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



Mur de soutènement

Un mur de soutènement est un mur vertical qui permet de contenu des terres sur une surface réduite. La retenue des terres par un mur de soutènement répond à des besoins multiples : préserver les routes et les chemins des éboulements et des glissements de terrain, structurer une berge naturelle, rendre cultivables des zones pentues et limiter l'érosion par ruissellement, etc.

Opération d'aménagement d'ensemble*

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les permis d'aménager, les permis valant division, les permis groupés, etc.

Ouvrages publics*

Ensemble des installations et constructions de réseaux, candélabres (support destiné à porter un ou plusieurs luminaires sur la voie publique), postes techniques électriques ou de gaz…

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*

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

Reconstruction à l'identique (article L111-3 code de l'urbanisme)*

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

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Saillie

Une saillie désigne une avancée qu'ont les membres, les ornements ou les moulures au-delà du « nu » des murs (ex : pilastres, chambranles, plinthes, archivoltes, corniches, balcons, etc.)

Surface de plancher*

La surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Sont déduites du calcul : les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés et les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

Terrain d'assiette (ou unité foncière)*

Le terrain d'assiette (ou l'unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Terrain naturel

La notion de « terrain naturel » permet de déterminer la hauteur maximale des constructions. Le sol naturel correspond au sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire. Le dossier de la demande doit contenir les éléments utiles à cette exacte mesure.

Voie et emprise publique

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...). Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

LEXIQUE DES ABRÉVIATIONS

ABF :	Architecte des Bâtiments de France
ADS :	Application du Droit des Sols
AFUP :	Association Foncière Urbaine de Projet
CAUE :	Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement
CDPENAF :	Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers
CDNPS :	Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
CES :	Coefficient d'Emprise au sol
COS :	Coefficient d'Occupation des Sols
CU :	Certificat d'urbanisme
DAC :	Document d'Aménagement Commercial
DIA :	Déclaration d'Intention d'Aliéner
DOO :	Document d'Orientations et d'Objectifs
DPU :	Droit de Préemption Urbain
DTA :	Directive Territoriale d'Aménagement
DUP :	Déclaration d'Utilité Publique
EPF :	Établissement Public Foncier
ICPE :	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
ITT :	Infrastructure de Transport Terrestre
PADD :	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PDU :	Plan de Déplacement Urbain
PEB :	Plan d'Exposition au Bruit
PGRI :	Plan de Gestion des Risques d'Inondation
PLH :	Programme Local d'Habitat
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
PN :	Parc National
PNR :	Parc Naturel Régional
POS :	Plan d'Occupation des Sols
PSMV :	Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
PUP :	Projet Urbain Partenarial
SAGE :	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCOT :	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE :	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDENS :	Schéma Départemental d'Espaces Naturels Sensibles
SDP :	Surface de plancher (ex SHON)
SMD :	Seuil Minimal de Densité
SRADT :	Schéma Régional d'Aménagement et de Développement
SRCE :	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
STECAL :	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée
VSD :	Versement pour Sous-Densité
ZAC :	Zone d'Aménagement Concerté
ZACOM :	Zone d'Aménagement Commercial
ZAD :	Zone d'Aménagement Différée
ZNIEFF :	Zone Naturelle d'Intérêts Écologique, Faunistique et Floristique