



Commune de SAINT-ROMANS  
Département de l'Isère



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Révision n°1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal d'arrêt de la révision n°1 du P.L.U.  
en date du 3 mai 2018.

*Le Maire  
Christian Yvan*  




4.1 Règlement écrit



## SOMMAIRE

La Zone Urbaine dite « Zone U » .....	3
U1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités .....	4
U2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	6
U3. Equipements et réseaux.....	20
La Zone A Urbaniser dite « Zone 1AU » .....	25
1AU1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités .....	26
1AU2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	28
1AU3. Equipements et réseaux .....	40
La Zone Agricole dite « Zone A » .....	43
A1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités .....	44
A2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	47
A3. Equipements et réseaux .....	60
La Zone Naturelle et forestière dite « Zone N » .....	63
N1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	64
N2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	67
N3. Equipements et réseaux.....	79
Annexes : dispositions communes à toutes les zones du PLU .....	83
ANNEXE 1 : Lexique et définitions de base applicables au règlement.....	83
ANNEXE 2 : Liste des arbustes et arbrisseaux préconisés pour l'élaboration de haies végétales en limites séparatives* et limites sur voiries.....	86
ANNEXE 3 : Dispositions réglementaires applicables aux secteurs soumis à des risques naturels identifiés sur le règlement graphique plan n°4.2.4 – Complément des paragraphes 1.2 de chacune des zones. ....	87
ANNEXE 4 : Définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU – arrêté du 10 novembre 2016.....	97
ANNEXE 5 : Dispositions communes à toutes les zones du PLU concernant la gestion des Eaux Pluviales.....	99



## LA ZONE URBAINE DITE « ZONE U »

La zone U correspond aux tissus bâtis du Bourg et des hameaux de la commune. Elle regroupe les secteurs urbanisés où la mixité des fonctions et des usages compatibles avec son caractère résidentiel est recherchée, et où la préservation et la mise en valeur du tissu bâti traditionnel sont privilégiées, ainsi que les secteurs dédiés à l'accueil d'activités économiques. La zone U de Saint-Romans comprend 4 secteurs distincts :

Les secteurs UA correspondent au Bourg historique et au hameau des Dragonnières. Ces secteurs sont constitués d'un tissu bâti ancien aux caractéristiques urbanistiques et architecturales traditionnelles identitaires. Les règles d'urbanisme sont basées sur le mode d'implantation et les caractéristiques urbanistiques et architecturales du tissu bâti traditionnel, favorisant ainsi sa mise en valeur, tout en prenant en compte les besoins et usages actuels.

Les secteurs UB correspondent aux tissus bâtis récents à caractère pavillonnaire réalisés en extension du Bourg, ainsi qu'aux hameaux de la commune, constitués principalement de ce type de tissu bâti. Les règles d'urbanisme sont basées sur le mode d'implantation du tissu bâti traditionnel, favorisant ainsi une greffe réussie et répondant ainsi aux objectifs de modération de la consommation d'espace en permettant une densification urbaine, tout en prenant en compte les besoins et usages actuels.

Le règlement graphique distingue :

- Les secteurs UB1, qui correspondent aux hameaux de la commune où l'assainissement autonome est prescrit.
- Le secteur UB2, intégré à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Condamines (pièce n°3 du PLU).
- Le secteur UB1pe, correspondant pour partie périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable des Chirouzes sur le hameau de Malot.

Les secteurs UE correspondent aux espaces réservés aux équipements publics d'intérêt collectif. Ils accueillent actuellement les équipements scolaires de la commune et ont vocation à accueillir une salle polyvalente, également le stade. Ces secteurs étant sous maîtrise publique, les règles d'urbanisme sont souples pour permettre l'insertion des équipements futurs projetés.

Les secteurs UI correspondent à des secteurs destinés à l'accueil d'activités économiques, artisanales et industrielles. L'optimisation du foncier et la recherche d'une intégration urbanistique et paysagère sont privilégiées.

Le règlement graphique distingue le secteur UI1, réservé à l'accueil d'équipements publics et d'activités économiques compatibles avec la proximité des secteurs résidentiels.

Le règlement graphique identifie également :

- Des éléments du patrimoine bâti à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur (article R151-41 3° du code de l'urbanisme), qui représentent les éléments emblématiques du patrimoine saint-romanais : il s'agit des maisons bourgeoises identifiées F et G.
- Des linéaires commerciaux dans les secteurs UA et UB du Bourg et des 4 Routes (article R151-37 3° du code de l'urbanisme).

La zone U est concernée par l'existence de risques naturels qui justifient que soient interdites ou soumises à des prescriptions les constructions et installations de toute nature, en application des dispositions de l'article R151-34 du code de l'urbanisme. Ces secteurs sont identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique et font référence à la carte des aléas réalisée en 2005 annexée en pièce 5.5 du PLU.

**Les expressions suivies d'un \* sont définies dans le lexique situé en annexe n°1 du présent document.**

## **U1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

### **U1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

---

#### Rappels :

- Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du code de l'urbanisme).
- Pour la définition des destinations et sous-destinations de constructions, se reporter à l'annexe 4 du présent règlement.

#### U1.1.1 Dans les secteurs UA, UB, UB1, UB1pe et UB2 sont interdites les destinations de constructions et installations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière.

#### U1.1.2 Dans les secteurs UE sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière.
- Habitation.
- Commerce et activité de service.
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des bureaux.

#### U1.1.3 Dans les secteurs UI sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole.
- Habitation.
- Commerce et activités de services à l'exception du commerce de gros.
- Bureaux.

#### U1.1.4 Dans les secteurs UI1 sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière.
- Habitation à l'exception des dispositions prévues au paragraphe U.1.2.
- Commerce et activités de services à l'exception de la sous-destination commerce de gros.
- Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire à l'exception des sous-destinations Industrie et Bureau.

#### U1.1.3 De plus, sur les linéaires commerciaux repérés sur le règlement graphique, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations sur les surfaces de plancher situées en rez-de-chaussée à l'exception de :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics.
- Commerce et activité de service.
- Bureau.

### **U1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

---

U1.2.1 Tous travaux ayant pour objet la destruction totale ou partielle d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir.

U1.2.2 Les ouvrages techniques et installations classées nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt collectif (et les réseaux d'intérêt collectif), sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

U1.2.3 Les éoliennes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux stricts besoins domestiques et dans les conditions définies aux paragraphes suivants.

U1.2.4 Sont interdits pour des raisons de sécurité et de salubrité publique :

- Les dépôts de toute nature, les affouillements et exhaussements de sols\* autres que ceux nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.
- L'aménagement de terrain pour le camping ou le caravanning.
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés.

U1.2.5 De plus, dans les secteurs UA, UB, UB1, UB1pe, UB2, UE et UI1 sont interdits pour des raisons de sécurité et de salubrité publique :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisations ou à enregistrement.

U.1.2.6 De plus dans le secteur UB1pe sont autorisés :

- L'installation de réservoirs ou de dépôts d'hydrocarbures liquides et de produits chimiques à conditions que ces réservoirs soient en conformité avec la réglementation en la matière et après avis du Conseil départemental d'Hygiène ou de l'administration responsable.
- L'exploitation nouvelle des eaux souterraines, dans les limites imposées de durée et de débit, après accord de l'administration responsable.
- L'épandage souterrain ou superficiel d'eaux usées d'origine industrielle ou domestique, après une étude hydrogéologique approfondie démontrant l'innocuité du rejet par rapport au captage et parés avis du Conseil départemental d'Hygiène ou de l'administration responsable.
- L'épandage d'engrais à condition qu'il respecte des mesures agro-environnementales tendant à réduire les teneurs moyennes en nitrates et en pesticides en deçà de la norme de qualité.

U1.2.7 De plus, dans les secteurs UE, UI et UI1, pour les bâtiments d'habitation existants :

- Leur extension\* est autorisée dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU.
- Une seule construction annexe\* est autorisée par bâtiment d'habitation ou bâtiment autorisé à changer de destination. L'emprise au sol\* est limitée à 30m<sup>2</sup> pour le total des annexes, y compris celles qui existent à la date d'approbation du PLU.
- Les piscines sont autorisées dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

U1.2.8 De plus, dans les secteurs UI1, les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage notamment par les bruits, les odeurs, les fumées, une circulation abusive, ou ne présentant pas un risque d'incendie accru.

U1.2.9 De plus, pour le patrimoine bâti repéré sur le règlement graphique :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt paysager ou patrimonial repéré sur le règlement graphique sont soumis à déclaration préalable.
- **Pour les demeures bourgeoises F et G :** l'aménagement, l'adaptation et la réfection de la construction dans son volume ainsi que son extension\* conformément aux dispositions du paragraphe U2 ci-après.

U1.2.10 De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés sur le règlement graphique, se reporter à l'annexe 3 du présent règlement, au règlement graphique plan n°4.2.4 ainsi qu'à l'annexe n°5.5 du PLU.

### U1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

---

Pour le secteur **UB2**, en cas de réalisation d'un programme de logements, ce dernier devra comporter au moins 10% de logements sociaux.

<b>U2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b>
--

#### U2.1 Dispositions et rappels généraux

---

##### U2.1.1 Rappels réglementaires :

Au titre 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 ».

Tout changement d'une construction ou d'un aménagement est soumis à une autorisation d'urbanisme. Exemples : ravalement de façade, modification de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc...

Les dimensions des constructions, les matériaux et couleurs doivent être indiqués sur les autorisations d'urbanisme.

Le patrimoine bâti auquel il est fait référence dans les paragraphes suivants est identifié sur le règlement graphique.

**Dans le secteur UB2**, les futures constructions et occupations du sol devront respecter les principes de composition urbaine définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Condamines présentée en pièce n°3 du PLU.

##### U2.1.2 Généralités applicables à tous les projets :

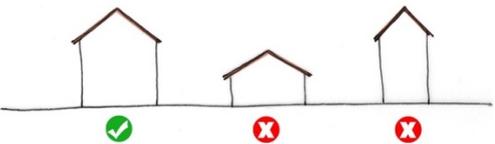
Il est fortement recommandé, préalablement à tout dépôt de projet, de rencontrer l'architecte-conseil de la Communauté de Communes pour avis (conseil gratuit).

Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction, ainsi que l'harmonie paysagère des lieux.

Les constructions nouvelles (extension d'un bâtiment existant ou nouveau bâtiment) doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment :

- De la composition des façades situées sur les parcelles limitrophes.
- Des rythmes horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant.
- De la volumétrie des toitures et de leur polychromie.

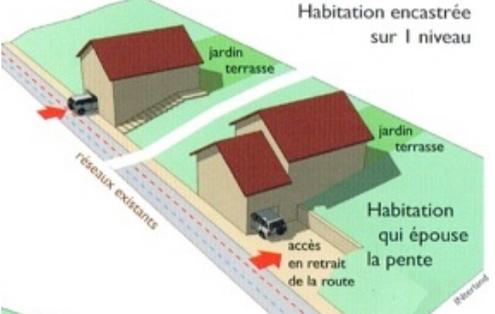
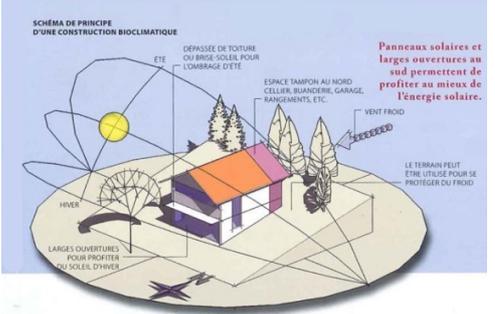
## U2.2 Volumétrie et implantation des constructions

	Règles	Recommandations et illustrations
<p><u>U2.2.1 La volumétrie des constructions</u></p>	<p>Les constructions seront traitées avec le maximum de simplicité en volume, en cohérence avec le style traditionnel local de plan rectangulaire.</p> <p>Une bonne proportionnalité volumétrique sera recherchée.</p> <p>Les extensions* autorisées présenteront des volumes simples et la façade de l'extension devra composer avec le bâti existant.</p> <p>Les adaptations doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine) : pour ce qui concerne les anciennes dépendances, relais, séchoirs, granges..., tout élément architectural témoignant de leur ancien usage devra demeurer clairement intelligible après transformation.</p> <p>L'aspect et la volumétrie des bâtiments originels seront préservés : dimensions et organisation / ordonnancement des ouvertures qui rythment la façade, toiture, débords de toiture, charpente apparente, fenêtres de toit...</p>	<p><i>Il est recommandé d'avoir un plan plus long que large (s'il y a un étage, il ne faut pas avoir un pignon trop étroit, s'il n'y a qu'un rez-de-chaussée, il ne faut pas avoir un volume trop écrasé).</i></p> <p><u>Illustration de la recommandation :</u></p>  <p><i>Si les bâtiments (volume, ouvertures...) ont été transformés, ils pourront retrouver leur forme et aspect initial à déterminer selon la composition générale du bâtiment.</i></p>

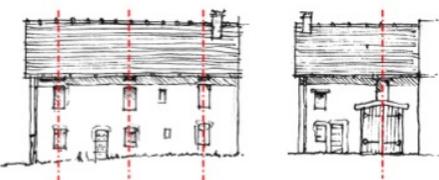
	<b>Règles</b>
<u>U2.2.2 La hauteur des constructions</u>	<p><u>Définitions :</u></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée <u>en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel*</u> <u>avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment</u>, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs...</p> <p><b>Dans les secteurs UA, UE, UI et UI1</b>, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.</p> <p>En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12,50 m au sommet de l'acrotère*.</p> <p><b>Dans les secteurs UB, UB1, UB1pe et UB2</b>, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.</p> <p>En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 9,50 m au sommet de l'acrotère*.</p> <p><u>Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à la règle ci-dessus</u>, la hauteur existante pourra être maintenue pour tous travaux d'aménagement et d'extension*.</p> <p><u>De plus, la hauteur des éoliennes autorisées</u> est limitée à 12m. Elle s'apprécie à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'extrémité des pales, y compris lorsque l'éolienne est implantée sur un support (bâtiment, par exemple).</p> <p><b>Pour les éléments de patrimoine bâti F et G</b>, la hauteur initiale des bâtiments doit être conservée.</p>

	<b>Règles</b>
<p><u>U2.2.3 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public qui jouxtent les tènements.</u></p>	<p><b>Définitions :</b>  Les règles d'implantations mentionnées dans le présent paragraphe s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Elles ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages d'intérêt public.  L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement* des voies existantes ou à créer.  Les règles d'implantation s'appliquent à tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toiture, balcons...</p> <p><b>Dans les secteurs UA, UB, UB1, UB1pe et UB2</b>, les constructions devront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement*,</li> <li>- soit avec un retrait de 4 mètres <u>minimum</u> par rapport à l'alignement.</li> </ul> <p><b>Dans les secteurs UE</b>, l'implantation est laissée libre.</p> <p><b>Dans les secteurs UI et UI1</b>, sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent s'implanter à 5 m de l'alignement des voies.</p> <p>Les éoliennes autorisées devront respecter un recul (R) par rapport à l'alignement* au moins égal à leur hauteur (H) : <math>R \geq H</math>.</p> <p><b>Pour les éléments de patrimoine bâti F et G</b> : l'implantation du bâti existant par rapport aux voies et emprises publiques doit être maintenue ; aucune extension* n'est autorisée sur les façades qui donnent sur une rue ou une voie publique. De plus, les constructions annexes devront être implantées avec un recul minimal égal au recul du bâtiment principal de l'ensemble bâti.</p> <p><u>Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions énoncées ci-avant :</u></p> <p>Les extensions* pourront être autorisées dans le prolongement de l'implantation existante. Le permis de construire pourra être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.</p> <p><u>Les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général</u>, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.</p>

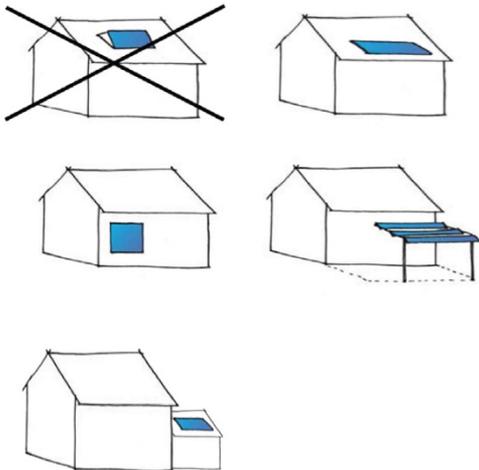
	<b>Règles</b>
<p><u>U2.2.4 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p>	<p><u>Définitions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.</li> <li>- Les règles s'appliquent à tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toiture, balcons...<u>excepté pour les constructions édifiées en mitoyenneté : dans ce cas, c'est le nu du mur* qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.</u></li> <li>- Elles ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages d'intérêt public.</li> </ul> <p><b>Dans les secteurs UA, UB, UB1, UB1pe, UB2 et UE</b>, l'implantation est laissée libre.</p> <p><b>Dans les secteurs UI et UI1</b>, les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit sur au moins une des limites séparatives, sauf quand cette limite séparative est aussi une limite de zone,</li> <li>- Soit avec une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.</li> </ul> <p>Les éoliennes autorisées devront respecter un recul (R) par rapport aux limites séparatives* au moins égal à leur hauteur (H) : <math>R \geq H</math>.</p> <p><u>Les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général</u>, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.</p>

	Règles	Recommandations et illustrations
<p><u>U2.3.1 L'insertion des constructions dans le site</u></p>	<p><u>Par rapport au terrain</u></p> <p>Les constructions et les accès doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Les bâtiments sur buttes sont interdits. Leurs implantations doivent tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.</p> <p>Les dénivelés, générés par une éventuelle création de terrasse ou autre, seront inférieurs à 70 cm. Cette hauteur pourra être de 1,00 m si des murs de soutènement sont choisis pour créer un effet de terrasse.</p> <p>L'implantation des garages et des aires de stationnement sera prévue la plus proche de l'accès au terrain.</p> <p>L'implantation du corps principal du bâtiment sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte prioritairement ou aux limites de parcelles.</p> <p><b>De plus, dans les secteurs UA,</b> les extensions* autorisées ne se feront pas sur la façade principale*. Elles seront réalisées du côté de la partie la moins visible depuis l'espace public et/ou dans la continuité du bâtiment existant (s'il s'agit d'un bâtiment en long, dans la longueur par exemple) ou seront dissimulées derrière le mur de clôture s'il existe.</p>	<p><u>Exemple d'accès à la parcelle ou au garage au plus près de la route, pour minimiser les chemins d'accès, pour préserver le jardin et limiter les coûts.</u></p> <p><u>Ces principes sont également valables sur des terrains plats.</u></p>  <p>Source Illustration : Interland.</p> <p>Les murs de soutènement seront préférés aux talus. Ils bénéficieront du même soin de finition que les façades de constructions.</p> <p><u>Par rapport au soleil</u></p> <p>L'orientation doit permettre d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain. Le plan, par la distribution intérieure des pièces, doit permettre de tirer profit du soleil et de se protéger du froid et des vents dominants selon les différentes utilisations.</p> <p>L'orientation du corps principal du bâtiment sera privilégiée au sud pour maximiser les apports de chaleur gratuits en hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été.</p> <p><u>Schéma de principe d'implantation par rapport au soleil et aux vents dominants.</u></p>  <p>Source : Habiter en Belledonne.</p>

	<b>Règles</b>
<p><u>U2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</u></p> <p><u>Généralités</u></p>	<p>Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.</p> <p>Les couleurs des matériaux de toiture, de façade et de menuiseries seront choisies en harmonie avec les maisons des parcelles contiguës.</p> <p>Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être (matériaux de structure à enduire ou barder).</p> <p>Les constructions et tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes, savoyardes... ou étrangères, les chalets, les maisons en rondins, etc.) sont interdits. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (toiture avec imitation de la tuile, murs en faux appareillages de pierre, colonnes, chapiteaux, ouvertures en arc, etc.).</p> <p>Les détails architecturaux caractéristiques et témoignant de l'histoire des édifices seront préservés : décors de toiture et de façade (notamment les encadrements et pierres d'angle saillantes ou dessinées...), autres éléments de décors (lambrequins...).</p>
<p><u>Aspect des façades</u></p>	<p>Le blanc pur est interdit sur l'intégralité de la façade, excepté pour les éléments de menuiseries et d'huisseries.</p> <p>Le bardage est autorisé. Sa pose verticale sera privilégiée. Les poses mixtes (plusieurs orientations) sont à éviter.</p> <p><b>De plus, dans les secteurs UI et UI1</b>, seules les menuiseries ou éléments de structure de faibles dimensions (fenêtres, entourages des portes, bandeaux, corniches), pourront utiliser des couleurs vives, à l'exception du rouge.</p> <p><b><u>De plus, dans les secteurs UA, UB, UB1, UB1pe et UB2, les façades seront :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit revêtues d'un enduit. Le blanc pur, le gris ciment et le blanc cassé sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). Les enduits auront une facture fine ou lissée</li> <li>- Soit en pierres apparentes ou en galets.</li> </ul> <p><b>De plus, dans les secteurs UA :</b></p> <p>Les façades seront sobres. Les balcons, loggias, terrasses sont interdits sur la façade donnant sur la rue. Les escaliers et balcons existants pourront néanmoins être conservés en cas d'aménagement et/ou lorsque l'accès intérieur n'est pas possible.</p> <p>Le bardage est autorisé sur des surfaces réduites (max 1/5 de la façade), sauf lorsque ce bardage clôt une ancienne ouverture ; dans ce cas il sera continu.</p> <p><b><u>Aménagement ou extension de constructions existantes en pierres :</u></b></p> <p>Pour les façades en pierres apparentes ou galets : si l'appareil des pierres présente une certaine qualité : pierres montées en lits horizontaux, avec une relative homogénéité dans leurs dimensions et leurs formes sur l'ensemble de la façade, les extensions du bâti existant pourront être réalisées en pierres apparentes et la mise en apparence des pierres sur le bâti existant est autorisée. A contrario, la mise en apparence des maçonneries de pierres tout venant est interdite.</p> <p>Pour les bâtiments en pierres enduits, les enduits de façade seront de type « traditionnel », c'est-à-dire réalisé avec des chaux naturelles. L'enduit devra correspondre aux teintes et à la texture des enduits anciens.</p>

	<b>Règles</b>
<p><u>U2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</u></p> <p><u>Les ouvertures</u></p>	<p>Les ouvertures seront alignées sur un plan vertical et horizontal.</p>  <p><i>Dessins Laurent Le Corroller</i></p> <p>Les volets roulants installés auront leur coffre intégré au percement, non visible et sans débord sur le nu du mur*.</p> <p>Les garde-corps des ouvertures, les grilles de protection des ouvertures devront être intégrés dans l'épaisseur des murs. Ils seront constitués de barreaudage vertical, de facture sobre, et non bombés.</p> <p>Dans le cas où la porte de garage serait implantée à l'alignement*, tout devra être mis en oeuvre pour minimiser son impact visuel (proportions, matériaux, traitement de surface). Ainsi, les portes de garage seront de même aspect et couleur que les autres menuiseries.</p> <p><b>De plus, dans les secteurs UA :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La forme des ouvertures existantes et leur alignement doivent être conservés.</li> <li>- La mise en oeuvre d'une menuiserie dans une baie existante (par exemple une fenêtre, porte de grange...) doit s'adapter à la forme et à la dimension de la baie et permettre la lisibilité de sa fonction originelle (par exemple une ancienne porte de grange ou une ancienne vitrine). Tout rétrécissement en maçonnerie est interdit.</li> </ul> <p><b>De plus, pour les éléments de patrimoine bâti F et G :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La forme des ouvertures existantes et l'alignement des ouvertures doivent être conservés. Si les ouvertures ont été transformées elles pourront retrouver leur forme initiale à déterminer selon la composition de la façade. Les arcs, linteaux, jambages en pierre ne doivent pas être modifiés.</li> <li>- Les linteaux seront alignés ; les baies seront superposées sauf lorsqu'elles traduisent d'anciens usages ou époques de construction distinctes</li> <li>- Les fenêtres seront plus hautes que larges, dans un rapport minimal de 1,5 pour 1. Les baies vitrées sont autorisées. Les réhabilitations d'anciennes ouvertures en baie vitrée sont autorisées. Les bandeaux vitrés sous toiture sont autorisés.</li> </ul> <p>La mise en oeuvre d'une menuiserie dans une baie existante (par exemple une fenêtre, porte de grange...) doit s'adapter à la forme et à la dimension de la baie et permettre la lisibilité de sa fonction originelle (par exemple une ancienne porte de grange ou une ancienne vitrine). Tout rétrécissement en maçonnerie est interdit.</p>

	<b>Règles</b>
<p><u>U2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</u></p> <p><u>Les toitures</u></p>	<p>Les toitures seront de forme simple, à inclinaison continue.</p> <p><b>De plus, dans les secteurs UB, UB1, UB1pe et UB2</b>, les pentes de toit devront être comprises entre 30 et 50 %.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles remplissent une fonction d'isolation thermique et de rétention des eaux pluviales (toitures végétalisées par exemple).</p> <p><b>De plus, dans le secteur UB2</b>, dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les toitures terrasses doivent représenter au maximum 50% des surfaces de toitures de l'opération, dans un objectif de diversité des formes urbaines.</p> <p>Les toitures à deux pans inversés sont interdites.</p> <p>Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas d'extension* d'une construction existante. Elles devront s'harmoniser avec la toiture existante.</p> <p>Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment et devra être sensiblement parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.</p> <p><b>De plus, dans les secteurs UA, UB, UB1, UB1pe et UB2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de toitures à pans ou inclinées, les débords de toitures de 50cm minimum sont obligatoires.</li> <li>- En cas de toitures à pans ou inclinées, l'aspect tuile rouge vieilli est obligatoire.</li> <li>- Les lucarnes, chiens-assis, chiens-couchés ou autres ouvertures en excroissance sont interdits, sauf là où ils pré-existent. Seuls les châssis ou fenêtres de toit (velux) sont autorisés. Ils devront être alignés avec les ouvertures de façade. Si plusieurs ouvertures sont prévues sur un même pan de toit, elles seront alignées horizontalement et verticalement.</li> </ul> <p><u>Lucarne rampante et chien assis interdits :</u></p> <p>Les conduits de cheminée seront intégrés dans les volumes intérieurs et non positionnés sur les murs extérieurs.</p> <p>Les antennes de télévision et paraboles seront placées sur la partie du toit la moins visible depuis l'espace public ou dans les combles. Si un bâtiment comporte plusieurs logements ou activités, les antennes seront collectives</p> <p><b>De plus, pour les éléments de patrimoine bâti F et G :</b></p> <p>Les toitures seront conservées dans leurs caractéristiques : pas de changement d'aspect, de forme, de pente, de nombre de pans, conservation des débords existants, conservation des fenêtres de toit, lucarnes....</p> <p>Les toitures des extensions autorisées devront se faire dans le prolongement du toit existant en gardant les caractéristiques identiques (matériaux, pentes, couleur...).</p>

	<b>Règles</b>	<i>Recommandations et illustrations</i>
<p><u>U2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</u></p> <p><u>Les toitures (suite)</u></p>	<p><u>Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés</u> dans la mesure où ils sont regroupés, dans le même plan que le pan de la toiture (excepté pour les toitures terrasses) et que des alignements sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture. Les capteurs solaires seront de préférence implantés sur les volumes secondaires des constructions, lorsqu'ils existent.</p>	<p><u>Proposition d'intégration de panneaux solaires :</u></p>  <p><i>Auteur : C. Bonneton, paysagiste-urbaniste.</i></p>

	<b>Règles</b>
<p><u>U2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</u></p> <p><u>Les enseignes</u></p>	<p>Dans le cas où la destination (commerce, activité tertiaire, etc.) nécessite la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra être intégrée à l'autorisation d'urbanisme ou faire l'objet d'une demande particulière. Elle devra être sobre, de dimension limitée et respecter le contexte urbain et patrimonial, l'architecture et la composition du bâtiment. Elle devra s'implanter strictement dans le prolongement du mur de façade ou de la clôture.</p> <p>Les enseignes en saillie sont interdites. Les plats en façade seront privilégiés.</p>
<p><u>Dans tous les cas :</u></p>	<p>Sauf impossibilité techniques à justifier, les dispositifs externes des installations techniques, des appareils thermiques et aérauliques, des machineries d'ascenseur, des pompes à chaleur, etc., doivent être dissimulés ou disposés sur des parties des immeubles non visibles de l'espace public et de manière à générer une nuisance moindre pour les riverains.</p> <p>En cas d'installation en façade, les coffrets extérieurs (branchement des fluides) seront intégrés et ne pourront pas être disposés en applique. Leur regroupement sera exigé, sauf impossibilité technique à justifier.</p> <p>A l'exception des descentes d'eaux pluviales, aucune gaine technique ne sera apparente en façade visible depuis les voies publiques.</p>

## U2.4 Traitement environnemental et paysager des abords et des constructions

---

### U2.4.1 Les clôtures

#### Pour rappel :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Il n'est pas obligatoire de clore.

#### Les règles :

- En limite des voies ou emprises publiques, la hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.
- Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être (matériaux de structure à enduire ou barder).
- Les enduits auront une facture fine ou lissée, le blanc pur est interdit.
- Les armoires techniques seront insérées dans l'épaisseur des murs de clôture
- *Recommandations : dans la mesure du possible, l'ensemble des limites d'une propriété sera de même facture.*

#### **Dans les secteurs UA, UB, UB1, UB2 et UB1pe :**

- En limite des voies ou emprises publiques ou des voies privées en tenant lieu, les clôtures édifiées seront constituées :
  - Soit d'un grillage à maille tressée de couleur vert sapin ou vert bouteille, ou un treillis soudé depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
  - Soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage à maille tressée, ou d'un treillis soudé. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m et l'ensemble mur + grillage ne pourra pas excéder 1,80 m. Le mur devra être enduit ou en galets.
  - Les clôtures pourront être doublées de haies mélangées d'essences locales (voir annexe n°2 du règlement).
  - Les dispositifs de brise-vue\* sont interdits.
- En limite séparative, outre les types de clôture autorisés ci-dessus, sont également autorisés les murs pleins d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 mètre, enduit ou en galets.
- **Pour le patrimoine bâti, les demeures bourgeoises F et G** : les murs, portails et grilles existants doivent être préservés. En cas de démolition ou en état de ruine, leur reconstruction est obligatoire. Ils conserveront les mêmes caractéristiques (hauteur, aspect). Des percements seront possibles pour accéder à la parcelle.
- Les clôtures implantées en limite avec une limite de zone A ou N doivent être doublées de haies bocagères aux espèces locales variées.

#### **Dans les secteurs UI et UI1 :**

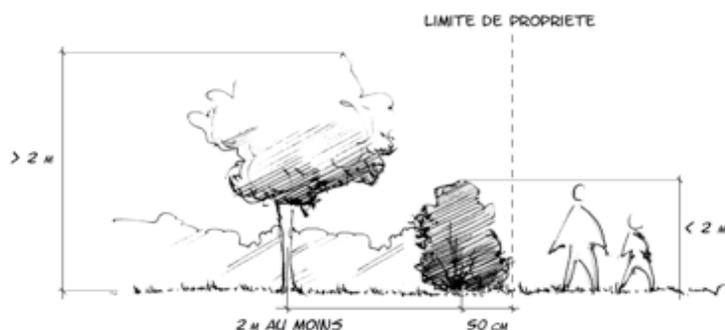
- Lorsqu'elles sont souhaitées, les clôtures ne dépasseront pas 2 m de haut, elles seront grises ou vertes et réalisées en grillage.
- Les effets d'escalier devront être évités.
- Les clôtures pourront être constituées de haies mélangées d'essences locales (voir annexe n°2 du règlement). La hauteur maximum des haies plantées à l'alignement\* sera de 2m une fois la végétation développée.
- En limite des voies ou emprises publiques ou des voies privées en tenant lieu, les dispositifs de brise-vue\* sont interdits.

#### U2.4.2 Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- *Recommandation* : les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales\* par l'usage de matériaux adaptés (stabilisé, herbe, etc.). La conception du projet s'attachera à conserver et à mettre en valeur le patrimoine végétal existant et en cas de nécessité d'abattage à reconstituer les plantations ou le boisement avec la qualité paysagère initiale.
- Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.
- Les chemins piétons seront traités avec un revêtement perméable.
- **De plus, dans les secteurs UB, UB1, UB1pe, UB2 et UE**, 50% minimum de la surface du tènement support de la construction devront être maintenus en pleine terre\*.
- **De plus, dans le secteur UB2**, un espace vert paysager ouvert au public devra être aménagé dans le respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (voir pièce n°3 du PLU).

#### U2.4.3 Les plantations

- Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges\*, arbres d'ornements...) sera réalisée avec des essences locales variées. Une liste non exhaustive des essences à privilégier est indiquée en annexe.
- Une liste non exhaustive des essences à privilégier est indiquée en annexe n°2 du présent règlement.
- Les haies monospécifiques, c'est-à-dire composées d'une seule essence de végétal sont interdites.
- *Recommandation pour les haies brise vent* : voir lexique annexé.
- Rappel des règles du Code Civil concernant les plantations (végétation de moins de 2 m de haut à planter à 50 cm minimum de la limite parcellaire et végétation de plus de 2 m de haut à planter à 2 m minimum de la limite parcellaire) – image CAUE 71 :



- Les arbres abattus seront remplacés tant que faire se peut, et cela par des essences locales ou des arbres fruitiers.
- **Pour les tènements des éléments du patrimoine bâti F et G** : toute coupe et abattage d'arbre devra se justifier par l'attestation que l'arbre est malade ou pour assurer la sécurité des biens et des personnes, pour éviter les risques sanitaires ou pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres voisins.
- Les Espaces Boisés Classés à créer seront des arbres, haies ou massifs arborés composés uniquement d'essences du lexique situé en annexe n°2 du présent règlement.

## U2.5 Stationnement

---

### U2.5.1 Rappels au titre du Code de l'Urbanisme

- Il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, 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.

### U2.5.2 Caractéristiques des aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les normes s'appliquent aux nouvelles constructions, ainsi qu'aux surfaces de plancher existantes faisant l'objet d'un changement de destination et aux surfaces de plancher créées dans les volumes existants, au-delà de 20 m<sup>2</sup>.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur, sous réserve des minimums définis au paragraphe 2.5.3 ci-après.
- Les normes à prendre en compte sont définies par destination et sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de celles-ci.
- Emprise au sol d'un emplacement : 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès immédiats.

### U2.5.3 Quantités requises

- **Dans les secteurs UA :**
  - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.
  - En cas d'aménagement et/ou de changement de destination des surfaces de plancher existantes pour la destination habitation, il n'est pas imposé d'obligation en termes de stationnement.
- **Dans les secteurs UB, UB1, UB2 et UB1pe :**
  - Sous-destination logement : 1 place minimum par tranche entamée de 55m<sup>2</sup> de surface de plancher\* nouvellement créée et en tout état de cause, 2 places de stationnement minimum par unité d'habitation.
  - Sous-destination hébergement hôtelier et touristique : 1 place minimum par chambre.
  - Destination commerce et activités de services et sous-destination bureau : selon les besoins de l'opération avec un minimum de 1 place par tranche entamée de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Autres destinations autorisées : selon les besoins de l'opération.
  - Parmi les places de stationnement créées, chaque terrain support d'une construction à usage d'habitation devra comporter un parking privatif non clos, d'une capacité minimum de 1 place de stationnement.
- **Dans les secteurs UE** : les quantités seront définies selon les besoins de l'opération.

- **Dans les secteurs UI et UI1 :**

- Sous-destination industrie : une place par tranche entamée de 75m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- Sous-destination entrepôt : 1 place par tranche entamée de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Sous-destination bureau et surfaces commerciales (y compris en local accessoire aux activités autorisées dans la zone) : 1 place par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Autres destinations autorisées et occupations du sol générant de la surface de plancher : 1 place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

U.2.5.4 Stationnement des vélos

- Pour chaque construction à destination d'habitation comportant au moins 4 logements et pour les constructions à destination de bureau, au moins 1 espace de stationnement pour les vélos d'une surface minimum de 5 m<sup>2</sup> devra être aménagé.
- Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux seront couverts et clos et seront soit intégrés aux constructions soit facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.
- Pour les constructions à destination de bureau, les locaux seront au moins abrités et facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.

U2.5.5 Traitement paysager des aires de stationnement et de stockage

- Les espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés (stabilisé, dalles alvéolaires, herbe...).
- Les aires de stockage en façade de la RD1532 sont interdites.
- Concernant l'aménagement d'espaces de stationnements groupés (à partir de 5 places) et dans des conditions techniques possibles (réseaux), il sera planté un arbre de haute-tige toutes les 5 places de stationnement. Ces arbres seront intégrés dans des plates-bandes continues et végétalisées. Pour des arbres de haute-tige en milieu imperméabilisé, on prévoira des fosses de plantations de 8 m<sup>3</sup> /arbre. Un plan d'aménagement devra être joint à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc...).
- Le pétitionnaire devra indiquer les plantations et les essences existant préalablement sur le terrain.
- Toute aire de service ou de stockage devra être protégée des perceptions visuelles extérieures par des haies vives, panneaux, murets ou palissades.

### U3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### U3.1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.

- **Rappel du Code de l'Urbanisme** : les voies publiques et privées qui desservent les terrains doivent présenter des conditions qui répondent à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès, au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### U3.1.2 Accès aux voies ouvertes au public.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
- En cas de division, chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- En cas d'opérations de construction concomitantes, les accès pourront être mutualisés.
- De plus, pour les tènements qui jouxtent la RD1532, toute nouvelle construction qui nécessitera un accès depuis cet axe devra utiliser un accès déjà existant, ou mutualiser un nouvel accès avec au moins une autre construction.
- **De plus, pour le secteur UB2, les accès devront respecter les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du PLU :**
  - L'accès à l'opération d'aménagement se fera depuis l'allée des Gérins.
  - L'accès aux futures constructions se fera depuis la voirie interne réalisée.

#### U3.1.3 Caractéristiques des voiries

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- **Pour le secteur UB2 :**
  - Les caractéristiques de la voirie interne devront respecter les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du PLU.
  - Les principes de circulations piétonnes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du PLU devront être mis en œuvre.

## **U3.2 Desserte par les réseaux**

---

### U3.2.1 Desserte des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité, et d'assainissement.

#### Desserte par le réseau public d'eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau pour la consommation humaine doit être raccordée au réseau de distribution du service public d'eau potable, sauf si elle peut être alimentée par une autre ressource déclarée auprès de la Mairie et répondant aux exigences sanitaires nationales et départementales.
- La réutilisation des eaux pluviales pour les usages domestiques extérieurs et intérieurs (toilettes et lavage du linge) doit être déclarée auprès de la Mairie.
- Lorsque la construction est alimentée à la fois par le réseau public d'eau potable et par une ressource autre que l'eau potable publique, les réseaux d'alimentation devront obligatoirement être totalement indépendant et clairement identifiés en tout point de la construction. Le Service Public de l'Eau Potable est en droit de vérifier le respect de cette exigence et de contrôler les usages de l'eau provenant d'une autre ressource que le réseau public de distribution d'eau potable.
- Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable d'une construction ou d'une installation pour tout autre usage de l'eau est soumis à l'autorisation du Service Public de l'Eau Potable qui est droit de refuser ou de restreindre la fourniture de l'eau potable pour les besoins du service.

#### Desserte par les réseaux publics d'énergie et notamment d'électricité

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'électricité.
- Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité, ou à des contraintes bioclimatiques devront se trouver au plus proche des réseaux électriques existants sur domaine public.
- Les coffrets de raccordement électrique devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existant sur domaine public, soit de préférence en limite de propriété.
- Les solutions de raccordement électrique devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée.

#### Conditions relatives à l'assainissement des eaux usées

##### **Dans les secteurs UA, UB, UB2, UE, UI et UI1 :**

- Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif est obligatoire pour toutes constructions desservies qui produisent des eaux usées domestiques.
- Les constructions sont considérées comme desservies dès lors qu'elles ont un accès direct au réseau public de collecte des usées ou indirect, par l'intermédiaire d'un réseau privée d'un lotissement ou d'une servitude de passage (désenclavement ou jardin). Pour ce dernier cas, le Service Public d'Assainissement peut refuser l'utilisation d'une canalisation commune à plusieurs constructions. Les constructions sont considérées comme raccordables même dans le cas où il est nécessaire de mettre en place un dispositif de relèvement des eaux pour permettre leur déversement dans le réseau public de collecte eaux usées.
- L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public de collecte des usées n'est pas autorisée.
- Les constructions qui produisent des eaux usées assimilées domestiques bénéficient d'un droit de raccordement au réseau public d'assainissement collectif dans la limite de la capacité de la station d'épuration. Les constructions concernées par ces dispositions sont les suivantes : commerces, hébergement, restauration, activités tertiaires, activités artisanales, activités de soins, etc...

- Ce droit doit être précisé dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme. Dans le cadre de l'autorisation de déversement, le Service Public d'Assainissement peut fixer des prescriptions particulières (prétraitement par exemple).
- Les constructions ou installations qui produisent des eaux usées autres que domestiques ne bénéficient pas d'un droit de raccordement au réseau public d'assainissement collectif. Les constructions ou installations concernées par ces dispositions sont les suivantes : activités industrielles (agro-alimentaire, chimie, traitement de surface des pièces métalliques), activités de production agricole, etc.
- Ces constructions devront prioritairement être équipées d'une installation d'assainissement non collectif permettant le traitement des usées produites conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être autorisée par les Services de la Préfecture et le cas échéant, par le Service Public d'Assainissement pour les usages de l'eau assimilables à des fins domestiques. Tout permis de construire devra être accompagné de l'avis de conformité délivré par le Service Public d'Assainissement.
- Dans le cas où il serait toutefois envisagé le traitement de ces eaux usées par le système public d'assainissement collectif, il sera nécessaire d'obtenir une autorisation de déversement du Service Public d'Assainissement qui sera délivrée, après avis des différentes structures concernées par le déversement, sur la base d'un dossier technique qui permettra de vérifier que les eaux usées pourront être traitées par la station d'épuration publique. L'autorisation de déversement, qui sera délivrée pour une durée donnée, pourra fixer différentes prescriptions techniques et financières liées à l'acceptation de ces eaux usées dans le système d'assainissement.

#### **Dans les secteurs UB1 et UB1pe, non desservis par le réseau public d'assainissement collectif :**

- Les constructions produisant des usées domestiques doivent être équipées d'une installation d'assainissement non collectif qui devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées à la sortie de l'installation se fera prioritairement dans le sol ou dans le milieu superficiel quand l'infiltration est interdite.
- Tout permis de construire devra être accompagné de l'avis de conformité délivré par le Service Public d'Assainissement, sur la base d'un dossier technique permettant de justifier le dimensionnement de l'installation au regard du potentiel habitable de la construction et des conditions d'évacuation des eaux à la sortie de l'installation.
- De plus, dans les secteurs soumis aux risques naturels identifiés Bg sur le règlement graphique plan n°4.2.4, la gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du paragraphe 3.15 de l'annexe 3 du présent règlement, à savoir: rejets des eaux usées soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

#### **U3.2.2 Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales\* et de ruissellement**

- **Tout projet nouveau devra respecter les dispositions de gestion des eaux pluviales présentées en annexe 5 du présent règlement.**
- Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration à la parcelle, sans raccordement au réseau public.
- Néanmoins, lorsque la gestion des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible (perméabilité du sol nulle, configuration du terrain, ...), et qu'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales ou tout autre exutoire naturel en bordure du terrain à aménager, le pétitionnaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement sur ces derniers auprès des autorités compétentes, exclusivement si la capacité du réseau est jugée comme suffisante par l'autorité compétente. Dans ce cas, le pétitionnaire doit obligatoirement mettre en place, à ses frais, un volume de rétention/restitution dont seul le débit de fuite est dirigé vers le réseau public (ou milieu récepteur).
- De plus, dans les secteurs soumis aux risques naturels identifiés Bg sur le règlement graphique plan n°4.2.4, la

gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du paragraphe 3.15 de l'annexe 3 du présent règlement, à savoir : rejets des eaux pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

#### U3.2.3 Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communications électroniques

- Tout projet de construction nouvelle ou de changement de destination du bâti existant devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communications électroniques haut et très haut débit.



## LA ZONE A URBANISER DITE « ZONE 1AU »

La zone 1AU correspond à plusieurs secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- Les secteurs 1AUb1 et 1AUb2, aux Condamines, qui ont vocation à accueillir une mixité des fonctions et des usages compatibles avec le caractère résidentiel du tissu bâti environnant, dans un objectif de diversification des types de logements et d'optimisation du foncier.
- Les secteurs 1AUi1 et 1AUi2 et 1AUi3, aux Bavornes, qui ont vocation à accueillir de nouvelles activités économiques, artisanales et industrielles. L'optimisation du foncier et la recherche d'une intégration urbanistique et paysagère sont privilégiées. Le secteur 1AUi3 est réservé à l'accueil d'équipements publics et d'activités économiques compatibles avec la proximité du quartier résidentiel des Mayettes et des Lucioles.

Tous ces secteurs devront s'ouvrir à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur et dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui leur sont associées (voir pièce n°3 du PLU).

La zone 1AU est concernée par l'existence de risques naturels qui justifient que soient interdites ou soumises à des prescriptions les constructions et installations de toute nature, en application des dispositions de l'article R151-34 du code de l'urbanisme. Ces secteurs sont identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique et font référence à la carte des aléas réalisée en 2005 annexée en pièce 5.5 du PLU.

**Les expressions suivies d'un \* sont définies dans le lexique situé en annexe n°1 du présent document.**

## **1AU1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

### **1AU1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

---

#### Rappels :

- Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du code de l'urbanisme).
- Pour la définition des destinations et sous-destinations de constructions, se reporter à l'annexe 4 du présent règlement.

#### **1AU1.1.1 Dans les secteurs 1AUb1 et 1AUb2 sont interdites les destinations de constructions et installations suivantes :**

- Exploitation agricole et forestière.

#### **1AU1.1.2 Dans les secteurs 1AUi1 et 1AUi2 sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :**

- Exploitation agricole.
- Habitation.
- Commerce et activités de services à l'exception du commerce de gros.
- Bureaux.

#### **1AU1.1.4 Dans le secteur 1AUi3 sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :**

- Exploitation agricole et forestière.
- Habitation.
- Commerce et activités de services à l'exception de la sous-destination commerce de gros.
- Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire à l'exception des sous-destinations Industrie et Bureau.

### **1AU1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

---

1AU1.2.1 Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chacun des secteurs, dans le respect des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir pièce n°3 du PLU).

1AU1.2.2 Tous travaux ayant pour objet la destruction totale ou partielle d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir.

1AU.1.2.3 Les ouvrages techniques et installations classées nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt collectif (et les réseaux d'intérêt collectif), sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

1AU1.2.4 Les éoliennes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux stricts besoins domestiques et dans les conditions définies aux paragraphes suivants.

#### **1AU1.2.5 Sont interdits pour des raisons de sécurité et de salubrité publique :**

- Les dépôts de toute nature, les affouillements et exhaussements de sols\* autres que ceux nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.
- L'aménagement de terrain pour le camping ou le caravanning.
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports motorisés.

**1AU1.2.6 De plus, dans les secteurs 1AUb1 et 1AUb2, sont interdits pour des raisons de sécurité et de salubrité publique**

: Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisations ou à enregistrement.

**1AU1.2.7 De plus, dans le secteur 1AUi3,** les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage notamment par les bruits, les odeurs, les fumées, une circulation abusive, ou ne présentant pas un risque d'incendie accru.

**1AU1.2.8 De plus, l'urbanisation des secteurs 1AUi2 et 1AUi3 ne pourra se faire qu'à l'issue de l'urbanisation des secteurs 1AUi1, dans un objectif de phasage de l'urbanisation.**

**1AU1.2.9 De plus, dans les secteurs exposés à des risques naturels** identifiés sur le règlement graphique, se reporter à l'annexe 3 du présent règlement, au règlement graphique plan n°4.2.4 ainsi qu'à l'annexe n°5.5 du PLU.

### **1AU1.3 Mixité fonctionnelle et sociale**

---

**Pour chacun des secteurs 1AUb1 et 1AUb2,** en cas de réalisation d'un programme de logements, ce dernier devra comporter au moins 10% de logements sociaux.

## 1AU2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 1AU2.1 Dispositions et rappels généraux

---

#### 1AU2.1.1 Rappels réglementaires :

Au titre 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 ».

Tout changement d'une construction ou d'un aménagement est soumis à une autorisation d'urbanisme. Exemples : ravalement de façade, modification de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc...

Les dimensions des constructions, les matériaux et couleurs doivent être indiqués sur les autorisations d'urbanisme.

Les futures constructions et occupations du sol devront respecter les principes de composition urbaine définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 du PLU.

#### 1AU2.1.2 Généralités applicables à tous les projets :

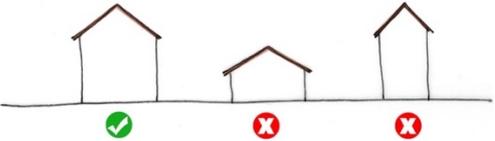
Il est fortement recommandé, préalablement à tout dépôt de projet, de rencontrer l'architecte-conseil de la Communauté de Communes pour avis (conseil gratuit).

Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction, ainsi que l'harmonie paysagère des lieux.

Les constructions nouvelles (extension d'un bâtiment existant ou nouveau bâtiment) doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment :

- De la composition des façades situées sur les parcelles limitrophes.
- Des rythmes horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant.
- De la volumétrie des toitures et de leur polychromie.

## 1AU2.2 Volumétrie et implantation des constructions

	Règles	Recommandations et illustrations
<p><u>1AU2.2.1 La volumétrie des constructions</u></p>	<p>Les constructions seront traitées avec le maximum de simplicité en volume, en cohérence avec le style traditionnel local de plan rectangulaire.</p> <p>Une bonne proportionnalité volumétrique sera recherchée.</p> <p>Les extensions présenteront des volumes simples et la façade de l'extension devra composer avec le bâti existant.</p> <p>Les constructions devront respecter les zones d'implantation des constructions définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (voir pièce n°3 du PLU).</p>	<p>Il est recommandé d'avoir un plan plus long que large (s'il y a un étage, il ne faut pas avoir un pignon trop étroit, s'il n'y a qu'un rez-de-chaussée, il ne faut pas avoir un volume trop écrasé).</p> <p><u>Illustration de la recommandation :</u></p> 
<p><u>1AU2.2.2 La hauteur des constructions</u></p>	<p><u>Définitions :</u></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée <u>en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel* avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment</u>, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs...</p> <p><b>Dans les secteurs 1AUb1 et 1AUb2</b>, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.</p> <p>En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 9,50 m au sommet de l'acrotère*.</p> <p><b>Dans les secteurs 1AUi1, 1AUi2 et 1AUi3</b>, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.</p> <p>En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12,50 m au sommet de l'acrotère*.</p> <p><b>De plus, dans le secteur 1AUi1</b>, lorsque les constructions sont édifiées à moins de 20m de l'alignement de la RD1532, leur hauteur sera limitée à 9 mètres, et 9,50m au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.</p> <p><u>De plus, la hauteur des éoliennes autorisées</u> est limitée à 12m. Elle s'apprécie à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'extrémité des pales, y compris lorsque l'éolienne est implantée sur un support (bâtiment, par exemple).</p>	

## Règles

### Définitions :

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent paragraphe s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Elles ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages d'intérêt public.

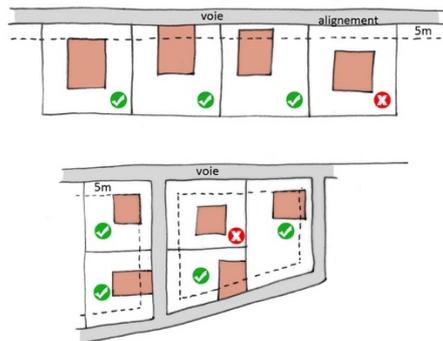
L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement\* des voies existantes ou à créer.

Les règles d'implantation s'appliquent à tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toiture, balcons...

**Dans les secteurs 1AUb1 et 1AUb2, les constructions devront s'implanter :**

- soit à l'alignement\*,
- soit avec un retrait de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement.

Illustration de la règle :



Par dérogation aux paragraphes ci-dessus, l'implantation par rapport aux voies est laissée libre lorsque la voie principale d'accès au tènement foncier du permis de construire est située au sud du tènement.

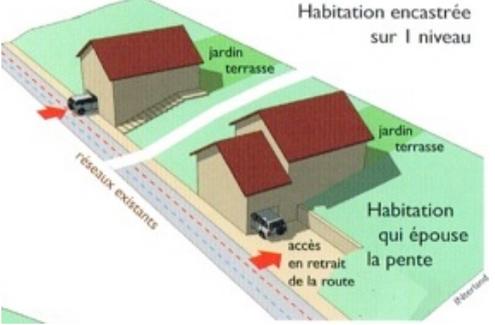
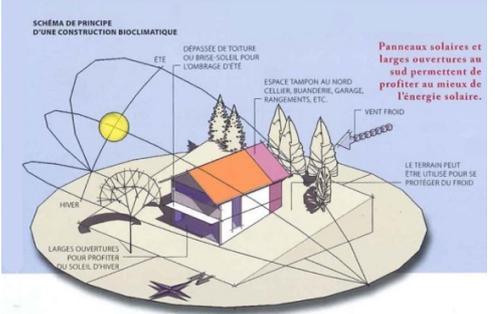
**Dans les secteurs 1AUi1, 1AUi2 et 1AUi3, en l'absence d'indication portée au règlement graphique,** les constructions doivent s'implanter à 5 m de l'alignement des voies.

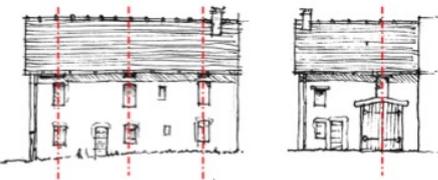
Les éoliennes autorisées devront respecter un recul (R) par rapport à l'alignement\* au moins égal à leur hauteur (H) :  $R \geq H$ .

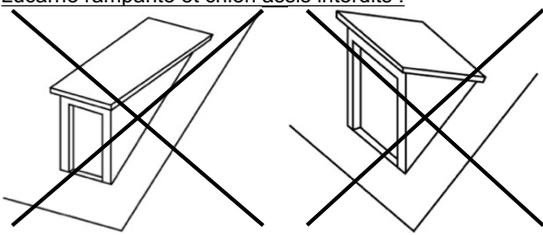
Les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

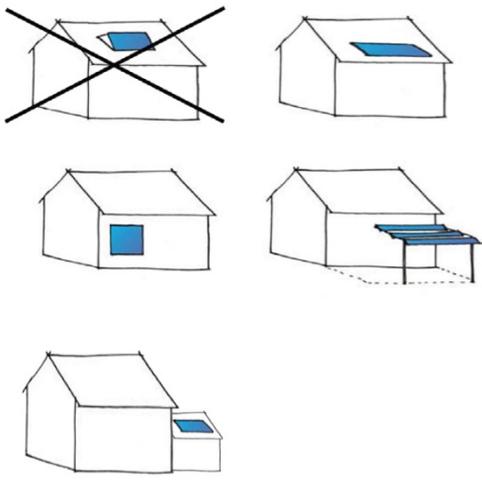
1AU2.2.3  
L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public qui jouxtent les tènements.

	<b>Règles</b>
<p><u>1AU2.2.4</u> <u>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p>	<p><u>Définitions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.</li> <li>- Les règles s'appliquent à tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toiture, balcons...<u>excepté pour les constructions édifiées en mitoyenneté : dans ce cas, c'est le nu du mur* qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.</u></li> <li>- Elles ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages d'intérêt public.</li> </ul> <p><b>Dans les secteurs 1AUb1 et 1AUb2</b>, l'implantation est laissée libre.</p> <p><b>Dans les secteurs 1AUi1, 1AUi2 et 1AUi3</b>, les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit sur au moins une des limites séparatives, sauf quand cette limite séparative est aussi une limite de zone,</li> <li>- Soit avec une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.</li> </ul> <p>Les éoliennes autorisées devront respecter un recul (R) par rapport aux limites séparatives* au moins égal à leur hauteur (H) : <math>R \geq H</math>.</p> <p><u>Les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général</u>, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.</p>

	Règles	Recommandations et illustrations
<p><u>1AU2.3.1 L'insertion des constructions dans le site</u></p>	<p><u>Par rapport au terrain</u></p> <p>Les constructions et les accès doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Les bâtiments sur buttes sont interdits. Leurs implantations doivent tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.</p> <p>Les dénivelés, générés par une éventuelle création de terrasse ou autre, seront inférieurs à 70 cm. Cette hauteur pourra être de 1,00 m si des murs de soutènement sont choisis pour créer un effet de terrasse.</p> <p>L'implantation des garages et des aires de stationnement sera prévue la plus proche de l'accès au terrain.</p> <p>L'implantation du corps principal du bâtiment sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte prioritairement ou aux limites de parcelles.</p>	<p><u>Exemple d'accès à la parcelle ou au garage au plus près de la route, pour minimiser les chemins d'accès, pour préserver le jardin et limiter les coûts.</u></p> <p><u>Ces principes sont également valables sur des terrains plats.</u></p>  <p>Source Illustration : Interland.</p> <p>Les murs de soutènement seront préférés aux talus. Ils bénéficieront du même soin de finition que les façades de constructions.</p> <p><u>Par rapport au soleil</u></p> <p>L'orientation doit permettre d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain. Le plan, par la distribution intérieure des pièces, doit permettre de tirer profit du soleil et de se protéger du froid et des vents dominants selon les différentes utilisations.</p> <p>L'orientation du corps principal du bâtiment sera privilégiée au sud pour maximiser les apports de chaleur gratuits en hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été.</p> <p><u>Schéma de principe d'implantation par rapport au soleil et aux vents dominants.</u></p>  <p>Source : Habiter en Belledonne.</p>

	<b>Règles</b>
<p><u>1AU2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</u></p> <p><u>Généralités</u></p>	<p>Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.</p> <p>Les couleurs des matériaux de toiture, de façade et de menuiseries seront choisies en harmonie avec les maisons des parcelles contiguës.</p> <p>Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être (matériaux de structure à enduire ou barder).</p> <p>Les constructions et tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes, savoyardes... ou étrangères, les chalets, les maisons en rondins, etc.) sont interdits. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (toiture avec imitation de la tuile, murs en faux appareillages de pierre, colonnes, chapiteaux, ouvertures en arc, etc.).</p> <p>Les détails architecturaux caractéristiques et témoignant de l'histoire des édifices seront préservés : décors de toiture et de façade (notamment les encadrements et pierres d'angle saillantes ou dessinées...), autres éléments de décors (lambrequins...).</p>
<p><u>Aspect des façades</u></p>	<p>Le blanc pur est interdit sur l'intégralité de la façade, excepté pour les éléments de menuiseries et d'huisseries.</p> <p><b>De plus, dans les secteurs 1AUi1, 1AUi2 et 1AUi3 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seules les menuiseries ou éléments de structure de faibles dimensions (fenêtres, entourages des portes, bandeaux, corniches), pourront utiliser des couleurs vives, <u>à l'exception du rouge</u>.</li> <li>- En règle générale, la couleur des volumes principaux sera choisie dans la gamme de teintes issues du paysage (gris, beiges, ocres jaune à brun...) ou dans des teintes des matériaux bruts (inox, alu, verre, bois...).</li> </ul> <p><u>Dans les secteurs 1AUb1 et 1AUb2, les façades seront :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit revêtues d'un enduit. Le blanc pur, le gris ciment et le blanc cassé sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). Les enduits auront une facture fine ou lissée</li> <li>- Soit en pierres apparentes ou en galets.</li> </ul> <p>Le bardage (bois, métal...est autorisé. Sa pose verticale sera privilégiée. Les poses mixtes (plusieurs orientations sur un même bâtiment) sont à éviter.</p>
<p><u>Les ouvertures</u></p>	<p>Les ouvertures seront alignées sur un plan vertical et horizontal.</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p><i>Dessins Laurent Le Corroller</i></p> <p>Les volets roulants installés auront leur coffre intégré au percement, non visible et sans débord sur le nu du mur*.</p> <p>Les garde-corps des ouvertures, les grilles de protection des ouvertures devront être intégrés dans l'épaisseur des murs. Ils seront constitués de barreaudage vertical, de facture sobre, et non bombés.</p> <p>Dans le cas où la porte de garage serait implantée à l'alignement*, tout devra être mis en oeuvre pour minimiser son impact visuel (proportions, matériaux, traitement de surface). Ainsi, les portes de garage seront de même aspect et couleur que les autres menuiseries.</p>

	<b>Règles</b>
<p><u>1AU2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</u></p> <p><u>Les toitures</u></p>	<p>Les toitures seront de forme simple, à inclinaison continue.</p> <p><b>De plus, dans les secteurs 1AUb1 et 1AUb2</b>, les pentes de toit devront être comprises entre 30 et 50 %.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles remplissent une fonction d'isolation thermique et de rétention des eaux pluviales (toitures végétalisées par exemple).</p> <p><b>De plus, dans les secteurs 1AUb1 et 1AUb2</b>, dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les toitures terrasses doivent représenter au maximum 50% des surfaces de toitures de l'opération, dans un objectif de diversité des formes urbaines.</p> <p>Les toitures à deux pans inversés sont interdites.</p> <p>Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas d'extension* d'une construction existante. Elles devront s'harmoniser avec la toiture existante.</p> <p>Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment et devra être sensiblement parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.</p> <p><b>De plus, dans les secteurs 1AUb1 et 1AUb2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de toitures à pans ou inclinées, les débords de toitures de 50cm minimum sont obligatoires.</li> <li>- En cas de toitures à pans ou inclinées, l'aspect tuile rouge vieilli est obligatoire.</li> <li>- Les lucarnes, chiens-assis, chiens-couchés ou autres ouvertures en excroissance sont interdits. Seuls les châssis ou fenêtres de toit (velux) sont autorisés. Ils devront être alignés avec les ouvertures de façade. Si plusieurs ouvertures sont prévues sur un même pan de toit, elles seront alignées horizontalement et verticalement.</li> </ul> <p><u>Lucarne rampante et chien assis interdits :</u></p>  <p>Les conduits de cheminée seront intégrés dans les volumes intérieurs et non positionnés sur les murs extérieurs.</p> <p>Les antennes de télévision et paraboles seront placées sur la partie du toit la moins visible depuis l'espace public ou dans les combles. Si un bâtiment comporte plusieurs logements ou activités, les antennes seront collectives</p>

	<b>Règles</b>	<i>Recommandations et illustrations</i>
<p><u>U2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</u></p> <p><u>Les toitures (suite)</u></p>	<p><u>Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés</u> dans la mesure où ils sont regroupés, dans le même plan que le pan de la toiture (excepté pour les toitures terrasses) et que des alignements sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture. Les capteurs solaires seront de préférence implantés sur les volumes secondaires des constructions, lorsqu'ils existent.</p>	<p><u>Proposition d'intégration de panneaux solaires :</u></p>  <p><i>Auteur : C. Bonneton, paysagiste-urbaniste.</i></p>

	<b>Règles</b>	
<p><u>1AU2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</u></p> <p><u>Les enseignes</u></p>	<p>Dans le cas où la destination (commerce, activité tertiaire, etc.) nécessite la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra être intégrée à l'autorisation d'urbanisme ou faire l'objet d'une demande particulière. Elle devra être sobre, de dimension limitée et respecter le contexte urbain et patrimonial, l'architecture et la composition du bâtiment. Elle devra s'implanter strictement dans le prolongement du mur de façade ou de la clôture.</p> <p>Les enseignes en saillie sont interdites. Les plats en façade seront privilégiés.</p>	
<p><u>Dans tous les cas :</u></p>	<p>Sauf impossibilité techniques à justifier, les dispositifs externes des installations techniques, des appareils thermiques et aérauliques, des machineries d'ascenseur, des pompes à chaleur, etc., doivent être dissimulés ou disposés sur des parties des immeubles non visibles de l'espace public et de manière à générer une nuisance moindre pour les riverains.</p> <p>En cas d'installation en façade, les coffrets extérieurs (branchement des fluides) seront intégrés et ne pourront pas être disposés en applique. Leur regroupement sera exigé, sauf impossibilité technique à justifier.</p> <p>A l'exception des descentes d'eaux pluviales, aucune gaine technique ne sera apparente en façade visible depuis les voies publiques.</p>	

## 1AU2.4 Traitement environnemental et paysager des abords et des constructions

---

### 1AU2.4.1 Les clôtures

#### Pour rappel :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Il n'est pas obligatoire de clore.

#### Les règles :

- En limite des voies ou emprises publiques, la hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.
- Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être (matériaux de structure à enduire ou barder).
- Les enduits auront une facture fine ou lissée, le blanc pur est interdit.
- Les armoires techniques seront insérées dans l'épaisseur des murs de clôture
- *Recommandations : dans la mesure du possible, l'ensemble des limites d'une propriété sera de même facture.*

#### **Dans les secteurs 1AUb1 et 1AUb2 :**

- En limite des voies ou emprises publiques ou des voies privées en tenant lieu, les clôtures édifiées seront constituées :
  - Soit d'un grillage à maille tressée de couleur vert sapin ou vert bouteille, ou un treillis soudé depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
  - Soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage à maille tressée, ou d'un treillis soudé. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m et l'ensemble mur + grillage ne pourra pas excéder 1,80 m. Le mur devra être enduit ou en galets.
  - Les clôtures pourront être doublées de haies mélangées d'essences locales (voir annexe n°2 du règlement).
  - Les dispositifs de brise-vue\* sont interdits.
- En limite séparative\*, outre les types de clôture autorisés ci-dessus, sont également autorisés les murs pleins d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 mètre, enduit ou en galets.
- Les clôtures situées implantées en limite avec une limite de zone A ou N doivent être constituées de haies bocagères aux espèces locales variées.

#### **Dans les secteurs 1AUi1, 1AUi2 et 1AUi3 :**

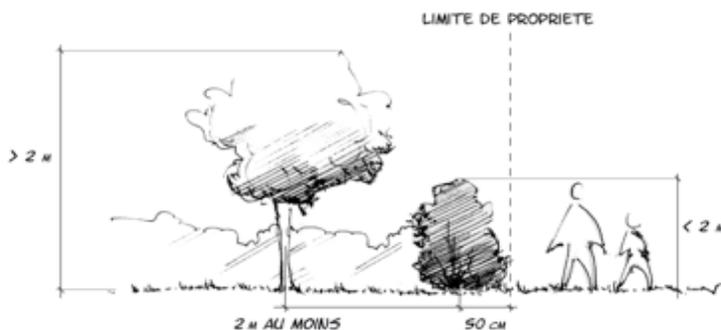
- Lorsqu'elles sont souhaitées, les clôtures ne dépasseront pas 2 m de haut, elles seront grises ou vertes et réalisées en grillage.
- Les effets d'escalier devront être évités.
- Les clôtures pourront être constituées de haies mélangées d'essences locales (voir annexe n°2 du règlement). La hauteur maximum des haies plantées à l'alignement\* sera de 2m une fois la végétation développée.

#### 1AU2.4.2 Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- **Recommandation** : les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales\* par l'usage de matériaux adaptés (stabilisé, herbe, etc.). La conception du projet s'attachera à conserver et à mettre en valeur le patrimoine végétal existant et en cas de nécessité d'abattage à reconstituer les plantations ou le boisement avec la qualité paysagère initiale.
- Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.
- Les chemins piétons seront traités avec un revêtement perméable.
- **De plus, dans les secteurs 1AUB1 et 1AUB2 :**
  - 50% minimum de la surface du tènement support de la construction devront être maintenus en pleine terre\*.
  - Un espace vert paysager ouvert au public devra être aménagé dans le respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (voir pièce n°3 du PLU).

#### 1AU2.4.3 Les plantations

- Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges\*, arbres d'ornements...) sera réalisée avec des essences locales variées. Une liste non exhaustive des essences à privilégier est indiquée en annexe.
- Une liste non exhaustive des essences à privilégier est indiquée en annexe n°2 du présent règlement.
- Les haies monospécifiques, c'est-à-dire composées d'une seule essence de végétal sont interdites.
- *Recommandation pour les haies brise vent : voir lexique annexé.*
- Rappel des règles du Code Civil concernant les plantations (végétation de moins de 2 m de haut à planter à 50 cm minimum de la limite parcellaire et végétation de plus de 2 m de haut à planter à 2 m minimum de la limite parcellaire) – image CAUE 71 :



- Les arbres abattus seront remplacés tant que faire se peut, et cela par des essences locales ou des arbres fruitiers.
- Les Espaces Boisés Classés à créer seront des arbres, haies ou massifs arborés composés uniquement d'essences du lexique situé en annexe n°2 du présent règlement.

## 1AU2.5 Stationnement

---

### 1AU2.5.1 Rappels au titre du Code de l'Urbanisme

- Il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, 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.

### 1AU2.5.2 Caractéristiques des aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les normes s'appliquent aux nouvelles constructions, ainsi qu'aux surfaces de plancher existantes faisant l'objet d'un changement de destination et aux surfaces de plancher créées dans les volumes existants, au-delà de 20 m<sup>2</sup>.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur, sous réserve des minimums définis au paragraphe 2.5.3 ci-après.
- Les normes à prendre en compte sont définies par destination et sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de celles-ci.
- Emprise au sol d'un emplacement : 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès immédiats.

### 1AU2.5.3 Quantités requises

- **Dans les secteurs 1AUb1 et 1AUb2 :**
  - Sous-destination logement : 1 place minimum par tranche entamée de 55m<sup>2</sup> de surface de plancher\* nouvellement créée et en tout état de cause, 2 places de stationnement minimum par unité d'habitation.
  - Sous-destination hébergement hôtelier et touristique : 1 place minimum par chambre.
  - Destination commerce et activités de services et sous-destination bureau : selon les besoins de l'opération avec un minimum de 1 place par tranche entamée de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Autres destinations autorisées : selon les besoins de l'opération.
  - Parmi les places de stationnement créées, chaque terrain support d'une construction à usage d'habitation devra comporter un parking privatif non clos, d'une capacité minimum de 1 place de stationnement.
  - Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble conduisant à la création de plusieurs logements, du stationnement extérieur à usage collectif devra être aménagé sur le tènement de l'opération, à raison d'au moins 1 place pour 2 logements prévus, dans le respect des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU).
- **Dans les secteurs 1AUi1, 1AUi2 et 1AUi3 :**
  - Sous-destination industrie : une place par tranche entamée de 75m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
  - Sous-destination entrepôt : 1 place par tranche entamée de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Sous-destination bureau et surfaces commerciales (y compris en local accessoire aux activités autorisées dans la zone) : 1 place par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Autres destinations autorisées et occupations du sol générant de la surface de plancher : 1 place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 1AU.2.5.4 Stationnement des vélos

- Pour chaque construction à destination d'habitation comportant au moins 4 logements et pour les constructions à destination de bureau, au moins 1 espace de stationnement pour les vélos d'une surface minimum de 5 m<sup>2</sup> devra être aménagé.
- Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux seront couverts et clos et seront soit intégrés aux constructions soit facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.
- Pour les constructions à destination de bureau, les locaux seront au moins abrités et facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.

#### 1AU2.5.5 Traitement paysager des aires de stationnement et de stockage

- Les espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés (stabilisé, dalles alvéolaires, herbe...).
- **Dans le secteur 1AUi1**, les aires de stockage en façade de la RD1532 sont interdites.
- Concernant l'aménagement d'espaces de stationnements groupés (à partir de 5 places) et dans des conditions techniques possibles (réseaux), il sera planté un arbre de haute-tige toutes les 5 places de stationnement. Ces arbres seront intégrés dans des plates-bandes continues et végétalisées. Pour des arbres de haute-tige en milieu imperméabilisé, on prévoira des fosses de plantations de 8 m<sup>3</sup> /arbre. Un plan d'aménagement devra être joint à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc...).
- Le pétitionnaire devra indiquer les plantations et les essences existant préalablement sur le terrain.
- Toute aire de service ou de stockage devra être protégée des perceptions visuelles extérieures par des haies vives, panneaux, murets ou palissades.

## 1AU3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 1AU3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1AU3.1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.

- Rappel du Code de l'Urbanisme : les voies publiques et privées qui desservent les terrains doivent présenter des conditions qui répondent à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès, au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### 1AU3.1.2 Accès aux voies ouvertes au public.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
- En cas de division, chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- En cas d'opérations de construction concomitantes, les accès pourront être mutualisés.
- De plus, pour les tènements qui jouxtent la RD1532, toute nouvelle construction qui nécessitera un accès depuis cet axe devra utiliser un accès déjà existant, ou mutualiser un nouvel accès avec au moins une autre construction.
- Les accès devront respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du PLU :
  - **Pour le secteur 1AUb1**, l'accès à l'opération se fera depuis la rue du Vieux Pressoir avec une connexion avec l'allée des Gérins.
  - **Pour le secteur 1AUb2**, l'accès à l'opération se fera depuis la rue Brenier de Montmorand avec une connexion avec l'allée des Gérins.
  - **Pour les secteurs 1AUi1, 1AUi2 et 1AUi3**, l'accès aux opérations se fera depuis la rue de la Plaine. Tout accès direct depuis la RD1532 est interdit.

#### 1AU3.1.3 Caractéristiques des voiries

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- **Pour les secteurs 1AUb1 et 1AUb2** : les caractéristiques des voiries internes à chaque secteur devront respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du PLU.
- Les principes de circulations piétonnes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du PLU devront être mis en œuvre.

## **1AU3.2 Desserte par les réseaux**

---

### 1AU3.2.1 Desserte des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité, et d'assainissement.

#### Desserte par le réseau public d'eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau pour la consommation humaine doit être raccordée au réseau de distribution du service public d'eau potable, sauf si elle peut être alimentée par une autre ressource déclarée auprès de la Mairie et répondant aux exigences sanitaires nationales et départementales.
- La réutilisation des eaux pluviales pour les usages domestiques extérieurs et intérieurs (toilettes et lavage du linge) doit être déclarée auprès de la Mairie.
- Lorsque la construction est alimentée à la fois par le réseau public d'eau potable et par une ressource autre que l'eau potable publique, les réseaux d'alimentation devront obligatoirement être totalement indépendant et clairement identifiés en tout point de la construction. Le Service Public de l'Eau Potable est en droit de vérifier le respect de cette exigence et de contrôler les usages de l'eau provenant d'une autre ressource que le réseau public de distribution d'eau potable.
- Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable d'une construction ou d'une installation pour tout autre usage de l'eau est soumis à l'autorisation du Service Public de l'Eau Potable qui est droit de refuser ou de restreindre la fourniture de l'eau potable pour les besoins du service.

#### Desserte par les réseaux publics d'énergie et notamment d'électricité

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'électricité.
- Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité, ou à des contraintes bioclimatiques devront se trouver au plus proche des réseaux électriques existants sur domaine public.
- Les coffrets de raccordement électrique devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existant sur domaine public, soit de préférence en limite de propriété.
- Les solutions de raccordement électrique devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée.

#### Conditions relatives à l'assainissement eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif est obligatoire pour toutes constructions desservies qui produisent des eaux usées domestiques.
- Les constructions sont considérées comme desservies dès lors qu'elles ont un accès direct au réseau public de collecte des usées ou indirect, par l'intermédiaire d'un réseau privé d'un lotissement ou d'une servitude de passage (désenclavement ou jardin). Pour ce dernier cas, le Service Public d'Assainissement peut refuser l'utilisation d'une canalisation commune à plusieurs constructions. Les constructions sont considérées comme raccordables même dans le cas où il est nécessaire de mettre en place un dispositif de relèvement des eaux pour permettre leur déversement dans le réseau public de collecte eaux usées.
- L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public de collecte des usées n'est pas autorisée.
- Les constructions qui produisent des eaux usées assimilées domestiques bénéficient d'un droit de raccordement au public d'assainissement collectif dans la limite de la capacité de la station d'épuration. Les constructions concernées par ces dispositions sont les suivantes : commerces, hébergement, restauration, activités tertiaires, activités artisanales, activités de soins, etc...
- Ce droit doit être précisé dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme. Dans le cadre de l'autorisation de déversement, le Service Public d'Assainissement peut fixer des prescriptions particulières (prétraitement par exemple).

- Les constructions ou installations qui produisent des eaux usées autres que domestiques ne bénéficient pas d'un droit de raccordement au public d'assainissement collectif. Les constructions ou installations concernées par ces dispositions sont les suivantes : activités industrielles (agro-alimentaire, chimie, traitement de surface des pièces métalliques), activités de production agricole, etc.
- Ces constructions devront prioritairement être équipées d'une installation d'assainissement non collectif permettant le traitement des usées produites conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être autorisée par les Services de la Préfecture et le cas échéant, par le Service Public d'Assainissement pour les usages de l'eau assimilables à des fins domestiques. Tout permis de construire devra être accompagné de l'avis de conformité délivré par le Service Public d'Assainissement.
- Dans le cas où il serait toutefois envisagé le traitement de ces eaux usées par le système public d'assainissement collectif, il sera nécessaire d'obtenir une autorisation de déversement du Service Public d'Assainissement qui sera délivrée, après avis des différentes structures concernées par le déversement, sur la base d'un dossier technique qui permettra de vérifier que les eaux usées pourront être traitées par la station d'épuration publique. L'autorisation de déversement, qui sera délivrée pour une durée donnée, pourra fixer différentes prescriptions techniques et financières liées à l'acceptation de ces eaux usées dans le système d'assainissement.

#### 1AU3.2.2 Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales\* et de ruissellement

- **Tout projet nouveau devra respecter les dispositions de gestion des eaux pluviales présentées en annexe 5 du présent règlement.**
- Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration à la parcelle, sans raccordement au réseau public.
- Néanmoins, lorsque la gestion des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible (perméabilité du sol nulle, configuration du tènement, ...), et qu'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales ou tout autre exutoire naturel en bordure du tènement à aménager, le pétitionnaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement sur ces derniers auprès des autorités compétentes, exclusivement si la capacité du réseau est jugée comme suffisante par l'autorité compétente. Dans ce cas, le pétitionnaire doit obligatoirement mettre en place, à ses frais, un volume de rétention/restitution dont seul le débit de fuite est dirigé vers le réseau public (ou milieu récepteur).

#### 1AU3.2.3 Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communications électroniques

- Tout projet de construction nouvelle ou de changement de destination du bâti existant devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communications électroniques haut et très haut débit.

## LA ZONE AGRICOLE DITE « ZONE A »

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A de Saint-Romans comprend :

- Les secteurs Aco contribuant aux continuités écologiques : il s'agit de la ZNIEFF des bords de l'Isère exploités par l'agriculture (article R151-43 4° du code de l'urbanisme).
- Le secteur Ay qui correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limités pour la pérennité et le développement d'une activité artisanale (article L151-13 du code de l'urbanisme).
- Les secteurs Apr et Ape, correspondant aux périmètres de protection rapproché et éloigné du captage d'eau potable des Chirouzes (article R151-34 1° du code de l'urbanisme).

Le règlement graphique identifie également :

- Les bâtiments d'habitation existants qui peuvent faire l'objet d'une extension de la surface de plancher destinée à l'habitation dans le volume existant (article L151-12 du code de l'urbanisme).
- Des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L151-11 du code de l'urbanisme).
- Des éléments du patrimoine bâti à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur (article R151-41 3° du code de l'urbanisme), qui représentent les éléments emblématiques du patrimoine saint-romain : il s'agit des édifices remarquables du Château de la Grange et de ses dépendances (A), de la ferme de Férié (B), de la ferme des Bouffardières (C), la ferme de Revolet (K), des demeures bourgeoises des Fétérees (D), des Marandans (E) et du centre village (H), ainsi que de l'édifice singulier qu'est le colombier de la ferme de Férié (J).
- Des éléments qui contribuent aux continuités écologiques : les zones humides inventoriées ainsi qu'une zone tampon dédiée à la protection des abords des zones humides du Marandan et du Marais des Sagnes, les ruisseaux de Férié, des Cantes et de Bouffardières (article R151-43 4° du code de l'urbanisme).

La zone A est concernée par l'existence de risques naturels qui justifient que soient interdites ou soumises à des prescriptions les constructions et installations de toute nature, en application des dispositions de l'article R151-34 du code de l'urbanisme. Ces secteurs sont identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique et font référence à la carte des aléas réalisée en 2005 annexée en pièce 5.5 du PLU.

**Les expressions suivies d'un \* sont définies dans le lexique situé en annexe n°1 du présent document.**

## A1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### A1.1 Destinations et sous-destinations

---

#### Rappels :

- Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du code de l'urbanisme).
- Pour la définition des destinations et sous-destinations de constructions, se reporter à l'annexe 4 du présent règlement.

#### En zone A, sont interdites les destinations de constructions et installations suivantes :

- Habitation à l'exception des bâtiments autorisés à changer de destination et des dispositions prévues au paragraphe A.1.2.11 et dans la partie A2.
- Commerce et activités de services.
- Equipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire, **excepté dans le secteur Ay.**

### A1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

---

A1.2.1 Tous travaux ayant pour objet la destruction totale ou partielle d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir.

#### A1.2.2 Sont interdits pour des raisons de sécurité et de salubrité publique :

- Les dépôts de toute nature, les affouillements et exhaussements de sols\* autres que ceux nécessaires aux constructions, installations, travaux et aménagements autorisés dans la zone.

A1.2.3 Dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés sur le règlement graphique, se reporter à l'annexe 3 du présent règlement, au règlement graphique plan n°4.2.4 ainsi qu'à l'annexe n°5.5 du PLU.

A1.2.4 Les éoliennes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux stricts besoins domestiques et dans les conditions définies aux paragraphes suivants.

A.1.2.5 Les abris pour animaux parkés sont limités à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**A1.2.6 De plus, dans les secteurs Aco**, sont interdites toutes les constructions et installations à l'exception :

- Des abris pour animaux parkés.
- Des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics conformément au paragraphe A1.1 ci-avant.

**A1.2.7 De plus, dans les secteurs Apr**, sont interdits :

- Les constructions de toute nature, L'épandage souterrain ou superficiel d'eaux usées d'origine ménagère, agricole ou industrielles,
- Le dépôt d'ordures ménagères, immondices, détritiques et produits radioactifs et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,

- L'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature,
- L'exploitation des eaux souterraines,
- L'exploitation des matériaux du sol et du sous-sol,
- Le creusement ou le remblaiement de grandes excavations.

**A.1.2.8 Dans les secteurs Ape sont autorisés :**

- La création de décharges de produits industriels ou domestiques, et tous autres produits susceptibles d'altérer les qualités des eaux, qu'après une étude hydrogéologique approfondie et présentation d'une étude d'impact et en tout état de cause que si l'imperméabilisation totale du site est réalisée.
- L'installation de réservoirs ou de dépôts d'hydrocarbures liquides et de produits chimiques à conditions que ces réservoirs soient en conformité avec la réglementation en la matière et après avis du Conseil départemental d'Hygiène ou de l'administration responsable.

**A1.2.9 De plus, dans les secteurs de la trame zone humide repérés sur le règlement graphique :**

- **Sont interdits :**
  - Toute construction.
  - Les occupations et utilisations du sol qui sont de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide.
  - Les affouillements et exhaussements de sol\* le dépôt ou l'extraction de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, excepté pour les travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide.
- **Sont autorisés :**
  - Les installations ou aménagements nécessaires à l'entretien de ces espaces et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
  - L'aménagement des constructions existantes dans leur volume dans le respect du paragraphe A1.2.10 ci-après.

**A1.2.10 De plus, dans la zone tampon dédiée à la protection des abords des zones humides du Marandan et du Marais des Sagnes repérée sur le règlement graphique :**

- Toute nouvelle construction est interdite à l'exception de l'aménagement des constructions existantes autorisé aux conditions définies aux paragraphes A1.2.10 du présent article.
- Les autres occupations et utilisations du sol, et notamment celles nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sont autorisées à la condition de ne pas détourner les eaux reçues sur l'espace de fonctionnalité.
- Le drainage des sols est autorisé à condition que les eaux soient rejetées dans l'espace de fonctionnalité ou dans la zone humide.

**A1.2.11 De plus, pour les bâtiments d'habitation existants non repérés sur le règlement graphique :**

- Leur extension\* est autorisée dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU.
- Une seule construction annexe\* est autorisée par bâtiment d'habitation ou bâtiment autorisé à changer de destination, dans un rayon de 20m autour du bâtiment d'habitation associé. L'emprise au sol\* est limitée à 30m<sup>2</sup> pour le total des annexes, y compris celles qui existent à la date d'approbation du PLU.
- Les piscines sont autorisées dans un rayon de 20m autour du bâtiment d'habitation associé et dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

#### A1.2.12 De plus, pour les bâtiments d'habitation repérés sur le règlement graphique :

- L'extension de la surface de plancher destinée à l'habitation dans le volume existant est autorisée dans la limite de 250m<sup>2</sup>.
- Les piscines sont autorisées dans un rayon de 20m autour du bâtiment d'habitation associé et dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

#### A1.2.13 De plus, pour les bâtiments autorisés à changer de destination, repérés sur le règlement graphique :

- Le changement de destination est autorisé uniquement pour de l'habitation et dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Une seule construction annexe\* est autorisée par bâtiment d'habitation ou bâtiment autorisé à changer de destination, dans un rayon de 20m autour du bâtiment d'habitation associé, et dans les conditions définies dans la partie A2 ci-après.
- Les piscines sont autorisées dans un rayon de 20m autour du bâtiment d'habitation associé et dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

#### A1.2.14 De plus, dans le secteur Ay :

- L'extension\* du bâti existant est autorisée dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU.
- Une seule construction annexe\* est autorisée par bâtiment principal existant, dans un rayon de 20m autour du bâtiment associé. L'emprise au sol\* est limitée à 30m<sup>2</sup> pour le total des annexes, y compris celles qui existent à la date d'approbation du PLU.
- Les piscines sont autorisées dans un rayon de 20m autour du bâtiment d'habitation associé et dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

#### A1.2.15 De plus, pour les éléments du patrimoine bâti à protéger repérés sur le règlement graphique :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt paysager ou patrimonial repéré sur le règlement graphique sont soumis à déclaration préalable.
- Pour l'édifice remarquable A et les fermes B, C et K, les travaux et aménagements sur les constructions existantes sont autorisés dans la limite de leur volume, même si elles ne respectent pas les autres dispositions du règlement et dans les conditions définies aux paragraphes suivants.
- De plus, pour la ferme C, le changement de destination est autorisé uniquement pour la destination habitation.
- Pour les demeures bourgeoises D, E et H :
  - L'aménagement, l'adaptation et la réfection de la construction dans son volume ainsi que son extension\* conformément aux dispositions de la partie A2 ci-après.
  - Les constructions annexes dans la limite d'une seule par bâtiment d'habitation à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, à une distance maximale du bâtiment d'habitation associé de 20 mètres, et conformément aux dispositions de la partie A2 ci-après.
  - Pour les éléments D et H, les édicules de jardin devront être conservés.
- Pour l'édifice singulier J, les travaux et aménagements sur la construction existante sont autorisés dans la limite de leur volume, même si elles ne respectent pas les autres dispositions du règlement.

### **A1.3 Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Sans objet.

### A2.1 Dispositions et rappels généraux

- Pour les bâtiments d'activité agricole, l'objectif ici est d'adopter un règlement qui permette leur intégration paysagère tout en permettant de répondre aux besoins de l'activité.
- Dans le secteur Ay, ainsi que pour les bâtiments d'habitation existants qui peuvent faire l'objet d'extension et d'annexes, les bâtiments d'habitation existants qui peuvent faire l'objet d'une extension de la surface de plancher destinée à l'habitation dans le volume existant ainsi que les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, les mêmes règles qu'en zone U sont appliquées.

#### A2.1.1 Rappels réglementaires :

Au titre 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 ».

Tout changement d'une construction ou d'un aménagement est soumis à une autorisation d'urbanisme. Exemples : ravalement de façade, modification de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc...

Les dimensions des constructions, les matériaux et couleurs doivent être indiqués sur les autorisations d'urbanisme.

Le patrimoine bâti auquel il est fait référence dans les paragraphes suivants est identifié sur le règlement graphique.

#### A2.1.2 Généralités applicables à tous les projets :

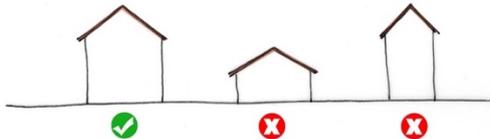
Il est fortement recommandé, préalablement à tout dépôt de projet, de rencontrer l'architecte-conseil de la Communauté de Communes pour avis (conseil gratuit).

Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction, ainsi que l'harmonie paysagère des lieux.

Les constructions nouvelles (extension d'un bâtiment existant ou nouveau bâtiment) doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment :

- De la composition des façades situées sur les parcelles limitrophes.
- Des rythmes horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant.
- De la volumétrie des toitures et de leur polychromie.

## A2.2 Volumétrie et implantation des constructions

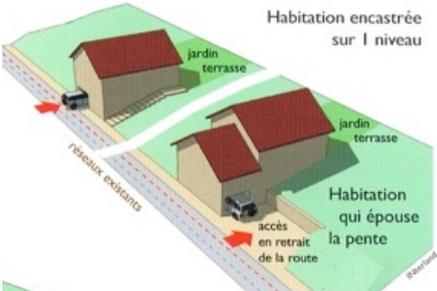
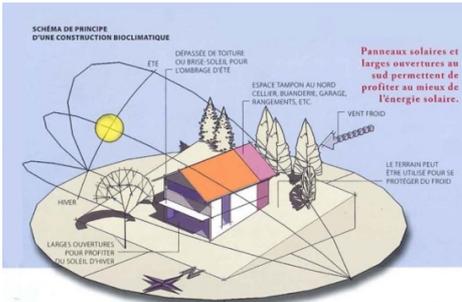
	Règles	Recommandations et illustrations
<p><u>A2.2.1 La volumétrie des constructions</u></p>	<p>Les constructions seront traitées avec le maximum de simplicité en volume, en cohérence avec le style traditionnel local de plan rectangulaire.</p> <p>Les extensions* autorisées présenteront des volumes simples et la façade de l'extension devra composer avec le bâti existant.</p> <p>Les adaptations doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine) : pour ce qui concerne les anciennes dépendances, relais, séchoirs, granges..., tout élément architectural témoignant de leur ancien usage devra demeurer clairement intelligible après transformation.</p> <p>L'aspect et la volumétrie des bâtiments originels seront préservés : dimensions et organisation / ordonnancement des ouvertures qui rythment la façade, toiture, débords de toiture, charpente apparente, fenêtres de toit...</p> <p><b>Pour les éléments du patrimoine bâti A, B, C, K et J</b>, les travaux et aménagements ne sont autorisés que dans la limite de l'emprise initiale du bâti existant, qui doit être conservée.</p>	<p><i>Une bonne proportionnalité volumétrique sera recherchée.</i></p> <p><i>Il est recommandé d'avoir un plan plus long que large (s'il y a un étage, il ne faut pas avoir un pignon trop étroit, s'il n'y a qu'un rez-de-chaussée, il ne faut pas avoir un volume trop écrasé).</i></p> <p><u>Illustration de la recommandation :</u></p>  <p><i>Si les bâtiments (volume, ouvertures...) ont été transformés, ils pourront retrouver leur forme et aspect initial à déterminer selon la composition générale du bâtiment.</i></p> <p><u>Pour les constructions à destination d'exploitation agricole</u> comportant de grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.</p>

	<b>Règles</b>
<p><u>A2.2.2 La hauteur des constructions</u></p>	<p><u>Définitions :</u></p> <p><b>La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel* avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</b></p> <p>Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères* transparents ou à claire-voie.</p> <p><b>Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,</b> la hauteur est limitée à 12m.</p> <p>En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12,50 m au sommet de l'acrotère*.</p> <p><b>Pour les autres constructions,</b> la hauteur est limitée à 9m.</p> <p>En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 9,50 m au sommet de l'acrotère*.</p> <p><b>Pour les extensions autorisées sur les bâtiments d'habitation existants :</b> leur hauteur est limitée à la hauteur maximale du bâtiment existant sur lequel elles sont appuyées.</p> <p><b>Pour les constructions annexes aux bâtiments d'habitation existants,</b> la hauteur est limitée à 3,50m.</p> <p><u>Pour les abris pour animaux parqués,</u> la hauteur est limitée à 3,50m, en tout point du bâtiment.</p> <p><u>Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à la règle ci-dessus,</u> la hauteur existante pourra être maintenue pour tous travaux d'aménagement et d'extension*.</p> <p><u>De plus, la hauteur des éoliennes autorisées</u> est limitée à 12m. Elle s'apprécie à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'extrémité des pales, y compris lorsque l'éolienne est implantée sur un support (bâtiment, par exemple).</p> <p><b><u>Pour les éléments de patrimoine bâti A, B, C, D, E, H, K et J,</u></b> la hauteur initiale des bâtiments doit être conservée.</p>

	<b>Règles</b>
<p><u>A2.2.3 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public qui jouxtent les tènements.</u></p>	<p><u>Définitions :</u>  Les règles d'implantations mentionnées dans le présent paragraphe s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Elles ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages d'intérêt public.  L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement* des voies existantes ou à créer.  Les règles d'implantation s'appliquent à tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toiture, balcons...</p> <p>- Pour rappel : en dehors des agglomérations, toute construction nouvelle devra respecter un recul minimum de 75m par rapport à l'axe de la RD1532, à l'exception des bâtiments d'exploitation agricole, des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public.</p> <p>- En dehors des agglomérations, les constructions nouvelles devront respecter un recul de 10m par rapport à l'axe des RD518, 58, 71.</p> <p><b>- Par rapport aux autres voies, les constructions devront respecter un recul (R) minimum par rapport à l'alignement* opposé qui correspond à leur hauteur (H), soit <math>R &gt;</math> ou <math>=H</math>.</b></p> <p>Les éoliennes autorisées devront respecter un recul (R) par rapport à l'alignement* au moins égal à leur hauteur (H) : <math>R &gt;</math> ou <math>=H</math>.</p> <p><b>Dans le secteur Ay, ainsi que pour les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination et les bâtiments d'habitation existants qui peuvent faire l'objet d'extension et d'annexes, repérés sur le règlement graphique :</b> les extensions autorisées pourront se faire dans le prolongement de l'implantation existante.</p> <p><b>De plus, pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,</b> une implantation au plus près de la voie de desserte sera favorisée, dans le respect des règles ci-dessus.</p> <p><b>Pour les tènements mitoyens des cours d'eau qui contribuent aux continuités écologiques repérés sur le règlement graphique,</b> les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport au sommet des berges, dans un objectif d'entretien des cours d'eau et de préservation de leur espace de fonctionnement.</p>

	<b>Règles</b>
<p><u>A2.2.3 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public qui jouxtent les tènements.</u> <u>(suite)</u></p>	<p><b><u>Pour les éléments de patrimoine bâti :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Pour les éléments A, B, C, K et J</b>, les travaux et aménagements ne sont autorisés que dans la limite des emprises initiales du bâti existant. Ainsi, l'implantation du bâti existant par rapport aux voies et emprises publiques doit être maintenue.</li> <li>- <b>Pour les éléments D, E et H</b> : l'implantation du bâti existant par rapport aux voies et emprises publiques doit être maintenue ; aucune extension* n'est autorisée sur les façades qui donnent sur une rue ou une voie publique. De plus, les constructions annexes autorisées à l'article 2 devront être implantées avec un recul minimal égal au recul du bâtiment principal de l'ensemble bâti.</li> </ul> <p><u>Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions énoncées ci-avant :</u></p> <p>Les extensions* pourront être autorisées dans le prolongement de l'implantation existante.</p> <p>Le permis de construire pourra être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.</p> <p><u>Les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général</u>, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.</p>

	<b>Règles</b>
<p style="text-align: center;"><u>A2.2.4</u> L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p><u>Définitions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.</li> <li>- Les règles s'appliquent à tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toiture, balcons...<u>excepté pour les constructions édifiées en mitoyenneté : dans ce cas, c'est le nu du mur* qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.</u></li> <li>- Elles ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages d'intérêt public.</li> </ul> <p><u>Les abris pour animaux parqués</u> doivent s'implanter sur les limites séparatives* ou à proximité immédiate, ou être adossés aux haies et boisements existants.</p> <p>Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation des bâtiments agricoles se fera obligatoirement sur le côté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat.</p> <p>Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, les extensions* pourront être autorisées dans le prolongement de l'implantation existante.</p> <p>Les éoliennes autorisées devront respecter un recul (R) par rapport aux limites séparatives* au moins égal à leur hauteur (H) : <math>R \geq H</math>.</p> <p><b>Pour les tènements mitoyens des cours d'eau qui contribuent aux continuités écologiques repérés sur le règlement graphique</b>, les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport au sommet des berges, dans un objectif d'entretien des cours d'eau et de préservation de leur espace de fonctionnement.</p> <p><b>Dans le secteur Ay, ainsi que pour les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination et les bâtiments d'habitation existants qui peuvent faire l'objet d'extension et d'annexes, repérés sur le règlement graphique</b> : l'extension autorisée devra se faire dans le prolongement de l'implantation existante.</p> <p><b>Pour les éléments du patrimoine bâti A, B, C, K et J</b>, les travaux et aménagements ne sont autorisés que dans la limite de l'emprise initiale du bâti existant. Ainsi, l'implantation du bâti existant par rapport aux limites séparatives doit être maintenue.</p>
<p style="text-align: center;"><u>A2.2.5</u> L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres</p>	<p><u>Les constructions à destination d'exploitation agricole</u> devront être regroupées, dans le respect des préconisations sanitaires.</p> <p>Les constructions considérées comme locaux accessoires à l'activité agricole (habitat de l'exploitant, garage...), si elles ne sont pas intégrées aux bâtiments d'exploitation, devront être implantées <u>soit dans un rayon de 50m autour des bâtiments d'exploitation existants, soit à proximité immédiate d'un hameau ou d'un groupement de constructions.</u></p> <p><u>Les constructions annexes* des bâtiments d'habitation</u> devront s'implanter dans un rayon de 20m autour du bâtiment d'habitation associé.</p>

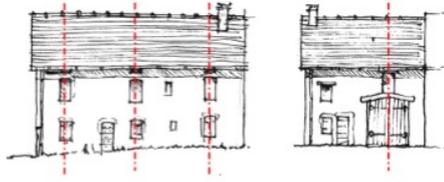
	Règles	Recommandations et illustrations
<p><u>A2.3.1 L'insertion des constructions dans le site</u></p>	<p><u>Par rapport au terrain</u></p> <p>Les constructions et les accès doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse.</p> <p>L'implantation des constructions doit tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter de terrassements (talus/déblais/remblais) après construction.</p> <p>Les bâtiments sur buttes sont interdits.</p> <p>Les dénivelées, générées par une éventuelle création de terrasse ou autre, seront limitées.</p>	<p><u>Exemple d'accès à la parcelle ou au garage au plus près de la route, pour minimiser les chemins d'accès, pour préserver le jardin et limiter les coûts.</u></p> <p><u>Ces principes sont également valables sur des terrains plats.</u></p>  <p>Source Illustration : Interland.</p> <p>Les murs de soutènement seront préférés aux talus. Ils bénéficieront du même soin de finition que les façades de constructions.</p> <p><u>Par rapport au soleil</u></p> <p>L'orientation doit permettre d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain. Le plan, par la distribution intérieure des pièces, doit permettre de tirer profit du soleil et de se protéger du froid et des vents dominants selon les différentes utilisations.</p> <p>L'orientation du corps principal du bâtiment sera privilégiée au sud pour maximiser les apports de chaleur gratuits en hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été.</p> <p><u>Schéma de principe d'implantation par rapport au soleil et aux vents dominants.</u></p>  <p>Source : Habiter en Belledonne.</p>

	<b>Règles</b>
<p><u>A2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</u></p> <p><u>Généralités</u></p>	<p>Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.</p> <p>Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être (matériaux de structure à enduire ou barder).</p> <p>Les constructions et tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes, savoyardes... ou étrangères, les chalets, les maisons en rondins, etc.) sont interdits. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (toiture avec imitation de la tuile, murs en faux appareillages de pierre, colonnes, chapiteaux, ouvertures en arc, etc.).</p> <p>Les détails architecturaux caractéristiques et témoignant de l'histoire des édifices seront préservés : décors de toiture et de façade (notamment les encadrements et pierres d'angle saillantes ou dessinées...), autres éléments de décors (lambrequins...).</p> <p><b>Pour les éléments de patrimoine bâti A, B, C, D, E, H, K et J :</b></p> <p>Les adaptations doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine) : pour ce qui concerne les anciennes dépendances, séchoirs, granges..., tout élément architectural témoignant de leur ancien usage devra demeurer clairement intelligible après transformation. Si les bâtiments (volume, ouvertures...) ont été transformés, ils pourront retrouver leur forme et aspect initial à déterminer selon la composition générale du bâtiment.</p>

	<b>Règles</b>
<p><u>A2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</u></p> <p><u>Aspect des façades</u></p>	<p>Le blanc pur est interdit sur l'intégralité de la façade, excepté pour les éléments de menuiseries et d'huisseries.</p> <p><b>Pour les bâtiments à destination d'exploitation agricole ou forestière :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les façades seront sobres.</li> <li>- Le bardage est autorisé. Sa pose verticale sera privilégiée. Les poses mixtes (plusieurs orientations du bois) sont interdites.</li> </ul> <p><u>Aménagement ou extension de constructions existantes en pierres :</u></p> <p>Pour les façades en pierres apparentes ou galets : si l'appareil des pierres présente une certaine qualité : pierres montées en lits horizontaux, avec une relative homogénéité dans leurs dimensions et leurs formes sur l'ensemble de la façade, les extensions du bâti existant pourront être réalisées en pierres apparentes et la mise en apparence des pierres sur le bâti existant est autorisée. A contrario, la mise en apparence des maçonneries de pierres tout venant est interdite.</p> <p>Pour les bâtiments en pierres enduits, les enduits de façade seront de type « traditionnel », c'est-à-dire réalisé avec des chaux naturelles. L'enduit devra correspondre aux teintes et à la texture des enduits anciens.</p>

## Règles

Les ouvertures seront alignées sur un plan vertical et horizontal.



*Dessins Laurent Le Corroller*

Les volets roulants installés auront leur coffre intégré au percement, non visible et sans débord sur le nu du mur\*.

Dans le cas où la porte de garage serait implantée à l'alignement\*, tout devra être mis en oeuvre pour minimiser son impact visuel (proportions, matériaux, traitement de surface). Ainsi, les portes de garage seront de même aspect et couleur que les autres menuiseries.

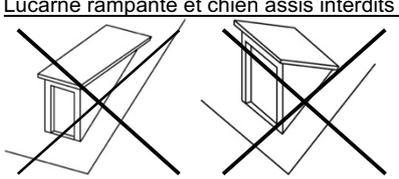
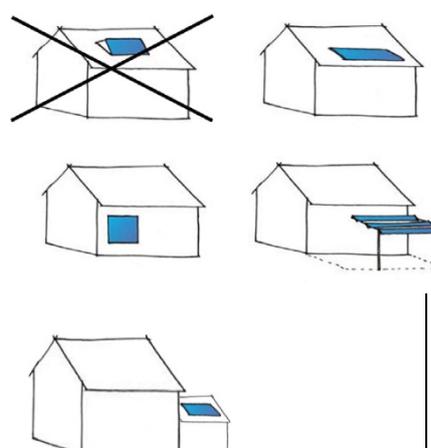
A2.3.2 Les principes  
architecturaux à  
respecter

Les ouvertures

**De plus, pour les éléments du patrimoine bâti A, B, C, D, E, H, K et J:**

- La forme des ouvertures existantes et l'alignement des ouvertures doivent être conservés. Si les ouvertures ont été transformées elles pourront retrouver leur forme initiale à déterminer selon la composition de la façade. Les arcs, linteaux, jambages en pierre ne doivent pas être modifiés.
- Les linteaux seront alignés ; les baies seront superposées sauf lorsqu'elles traduisent d'anciens usages ou époques de construction distinctes
- Les fenêtres seront plus hautes que larges, dans un rapport minimal de 1,5 pour 1. Les baies vitrées sont autorisées. Les réhabilitations d'anciennes ouvertures en baie vitrée sont autorisées. Les bandeaux vitrés sous toiture sont autorisés.
- Les garde-corps des ouvertures, les grilles de protection des ouvertures devront être intégrés dans l'épaisseur des murs. Ils seront constitués de barreaudage vertical, de facture sobre, et non bombés.

La mise en œuvre d'une menuiserie dans une baie existante (par exemple une fenêtre, porte de grange...) doit s'adapter à la forme et à la dimension de la baie et permettre la lisibilité de sa fonction originelle (par exemple une ancienne porte de grange ou une ancienne vitrine). Tout rétrécissement en maçonnerie est interdit.

	<b>Règles</b>	<i>Recommandations et illustrations</i>
<p><u>A2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</u></p> <p><u>Les toitures</u></p>	<p>Les toitures à plus de deux pans sont interdites.</p> <p>Les toitures à deux pans inversés sont interdites.</p> <p>Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les bâtiments de stockage.</p> <p>Les dépassées de toiture sur les murs gouttereaux sont obligatoires, elles n'excéderont pas 3 mètres.</p> <p>Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.</p> <p><b>Pour les bâtiments d'habitation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de toitures à pans ou inclinées, les débords de toitures de 50cm minimum sont obligatoires.</li> <li>- En cas de toitures à pans ou inclinées, l'aspect tuile rouge vieilli est obligatoire.</li> <li>- Les lucarnes, chiens-assis, chiens-couchés ou autres ouvertures en excroissance sont interdits. Seuls les châssis ou fenêtres de toit (velux) sont autorisés. Ils devront être alignés avec les ouvertures de façade. Si plusieurs ouvertures sont prévues sur un même pan de toit, elles seront alignées horizontalement et verticalement.</li> </ul> <p>Les conduits de cheminée seront intégrés dans les volumes intérieurs et non positionnés sur les murs extérieurs.</p> <p><b>De plus, pour les éléments du patrimoine bâti, D, E, H et J :</b></p> <p>Les toitures seront conservées dans leurs caractéristiques : pas de changement d'aspect, de forme, de pente, de nombre de pans, conservation des débords existants, conservation des fenêtres de toit, lucarnes....</p> <p>Les toitures des extensions autorisées devront se faire dans le prolongement du toit existant en gardant les caractéristiques identiques (matériaux, pentes, couleur...).</p> <p><u>Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés</u> dans la mesure où ils sont regroupés, dans le même plan que le pan de la toiture (excepté pour les toitures terrasses) et que des alignements sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture. Les capteurs solaires seront de préférence implantés sur les volumes secondaires des constructions, lorsqu'ils existent.</p>	<p><u>Lucarne rampante et chien assis interdits :</u></p>  <p><u>Proposition d'intégration de panneaux solaires :</u></p>  <p><i>Auteur : C. Bonneton, paysagiste-urbaniste.</i></p>

	<b>Règles</b>
<p><u>A2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</u></p> <p><u>Les enseignes</u></p>	<p>Dans le cas où la destination (commerce, activité tertiaire, etc.) nécessite la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra être intégrée à l'autorisation d'urbanisme ou faire l'objet d'une demande particulière. Elle devra être sobre, de dimension limitée et respecter le contexte urbain et patrimonial, l'architecture et la composition du bâtiment. Elle devra s'implanter strictement dans le prolongement du mur de façade ou de la clôture.</p> <p>Les enseignes en saillie sont interdites. Les plats en façade seront privilégiés.</p>
<p><u>Dans tous les cas :</u></p>	<p>Sauf impossibilités techniques à justifier, les dispositifs externes des installations techniques, des appareils thermiques et aérauliques, des machineries d'ascenseur, des pompes à chaleur, etc., doivent être dissimulés ou disposés sur des parties des immeubles non visibles de l'espace public et de manière à générer une nuisance moindre pour les riverains.</p> <p>En cas d'installation en façade, les coffrets extérieurs (branchement des fluides) seront intégrés et ne pourront pas être disposés en applique. Leur regroupement sera exigé, sauf impossibilité technique à justifier.</p> <p>A l'exception des descentes d'eaux pluviales, aucune gaine technique ne sera apparente en façade visible depuis les voies publiques.</p>

## A2.4 Traitement environnemental et paysager des abords et des constructions

---

### A2.4.1 Les clôtures

#### Pour rappel :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, à l'exception des clôtures à usage agricole.
- Il n'est pas obligatoire de clore.

#### Les règles :

- Les clôtures pourront être constituées de haies, dans le respect des règles définies à l'article A13. La hauteur maximum des haies plantées à l'alignement\* sera de 1,50m une fois la végétation développée.
- Les clôtures autres que les haies seront de 1,50 m de haut maximum et seront de type rural : clôtures avec piquets bois et barbelés, ou clôtures avec piquets bois et grillage à mouton.
- Les murs et murets sont interdits excepté lorsqu'ils pré-existent.
- Les portails seront de type rural (en bois par exemple), en accord avec les clôtures.
- En limite des voies ou emprises publiques ou des voies privées en tenant lieu, les dispositifs de brise-vue\* sont interdits.

Pour le patrimoine bâti : les murs, portails et grilles existants doivent être préservés. En cas de démolition ou en état de ruine, leur reconstruction est obligatoire. Ils conserveront les mêmes caractéristiques (hauteur, aspect). Des percements seront possibles pour accéder à la parcelle.

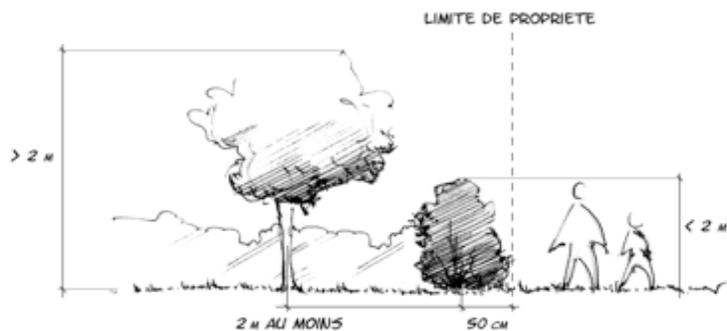
**Dans les secteurs Aco, dans les zones humides et dans l'espace tampon repérés sur le règlement graphique**, les clôtures devront être perméables afin de permettre le passage de la faune.

### A2.4.2 Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- *Recommandation : les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales\* par l'usage de matériaux adaptés (stabilisé, herbe, etc.). La conception du projet s'attachera à conserver et à mettre en valeur le patrimoine végétal existant et en cas de nécessité d'abattage à reconstituer les plantations ou le boisement avec la qualité paysagère initiale.*
- Les chemins piétons seront traités avec un revêtement perméable.

### A2.4.4 Les plantations

- Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges\*, arbres d'ornements...) sera réalisée avec des essences locales variées. Une liste non exhaustive des essences à privilégier est indiquée en annexe.
- Une liste non exhaustive des essences à privilégier est indiquée en annexe n°2 du présent règlement.
- Les haies monospécifiques, c'est-à-dire composées d'une seule essence de végétal sont interdites.
- *Recommandation pour les haies brise vent : voir lexique annexé.*
- Rappel des règles du Code Civil concernant les plantations (végétation de moins de 2 m de haut à planter à 50 cm minimum de la limite parcellaire et végétation de plus de 2 m de haut à planter à 2 m minimum de la limite parcellaire) – image CAUE 71 :



- **Pour les tènements des éléments du patrimoine bâti A et D** : toute coupe et abattage d'arbre devra se justifier par l'attestation que l'arbre est malade ou pour assurer la sécurité des biens et des personnes, pour éviter les risques sanitaires ou pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres voisins.
- **Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière** devront être accompagnées de haies végétales mélangées d'essences locales parallèles aux façades du bâtiment (en gouttereau au moins).

## A2.5 Stationnement

---

### A2.5.1 Caractéristiques des aires de stationnement

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

### A2.5.2 Quantités requises

- Chaque terrain support d'une construction à usage d'habitation devra comporter un parking privatif non clos, d'une capacité minimum de 1 place de stationnement.
- Pour les autres destinations de constructions : selon les besoins de l'opération.

### A2.5.3 Traitement paysager des aires de stationnement

- Sans objet.

## **A3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **A3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

---

#### A3.1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.

- Rappel du Code de l'Urbanisme : les voies publiques et privées qui desservent les terrains doivent présenter des conditions qui répondent à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès, au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### A3.1.2 Accès aux voies ouvertes au public.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
- En cas de division, chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- En cas d'opérations de construction concomitantes, les accès pourront être mutualisés.

#### A3.1.3 Caractéristiques des voiries

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **A3.2 Desserte par les réseaux**

---

#### A3.2.1 Desserte des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité, et d'assainissement.

##### Desserte par le réseau public d'eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau pour la consommation humaine doit être raccordée au réseau de distribution du service public d'eau potable, sauf si elle peut être alimentée par une autre ressource déclarée auprès de la Mairie et répondant aux exigences sanitaires nationales et départementales.
- La réutilisation des eaux pluviales pour les usages domestiques extérieurs et intérieurs (toilettes et lavage du linge) doit être déclarée auprès de la Mairie.
- Lorsque la construction est alimentée à la fois par le réseau public d'eau potable et par une ressource autre que l'eau potable publique, les réseaux d'alimentation devront obligatoirement être totalement indépendant et clairement identifiés en tout point de la construction. Le Service Public de l'Eau Potable est en droit de vérifier le respect de cette exigence et de contrôler les usages de l'eau provenant d'une autre ressource que le réseau public de distribution d'eau potable.

- Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable d'une construction ou d'une installation pour tout autre usage de l'eau est soumis à l'autorisation du Service Public de l'Eau Potable qui est droit de refuser ou de restreindre la fourniture de l'eau potable pour les besoins du service.

#### Desserte par les réseaux publics d'énergie et notamment d'électricité

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'électricité.
- Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité, ou à des contraintes bioclimatiques devront se trouver au plus proche des réseaux électriques existants sur domaine public.
- Les coffrets de raccordement électrique devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existant sur domaine public, soit de préférence en limite de propriété.
- Les solutions de raccordement électrique devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée.

#### Conditions relatives à l'assainissement eaux usées

##### Lorsque le réseau public d'assainissement passe au droit de la parcelle :

- Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif est obligatoire pour toutes constructions desservies qui produisent des eaux usées domestiques.
- Les constructions sont considérées comme desservies dès lors qu'elles ont un accès direct au réseau public de collecte des usées ou indirect, par l'intermédiaire d'un réseau privé d'un lotissement ou d'une servitude de passage (désenclavement ou jardin). Pour ce dernier cas, le Service Public d'Assainissement peut refuser l'utilisation d'une canalisation commune à plusieurs constructions. Les constructions sont considérées comme raccordable même dans le cas où il est nécessaire de mettre en place un dispositif de relèvement des eaux pour permettre leur déversement dans le réseau public de collecte eaux usées.
- L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public de collecte des usées n'est pas autorisée.
- Les constructions qui produisent des eaux usées assimilées domestiques bénéficient d'un droit de raccordement au public d'assainissement collectif dans la limite de la capacité de la station d'épuration. Les constructions concernées par ces dispositions sont les suivantes : commerces, hébergement, restauration, activités tertiaires, activités artisanales, activités de soins, etc...
- Ce droit doit être précisé dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme. Dans le cadre de l'autorisation de déversement, le Service Public d'Assainissement peut fixer des prescriptions particulières (prétraitement par exemple).
- Les constructions ou installations qui produisent des eaux usées autres que domestiques ne bénéficient pas d'un droit de raccordement au public d'assainissement collectif. Les constructions ou installations concernées par ces dispositions sont les suivantes : activités industrielles (agro-alimentaire, chimie, traitement de surface des pièces métalliques), activités de production agricole, etc.
- Ces constructions devront prioritairement être équipées d'une installation d'assainissement non collectif permettant le traitement des usées produites conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être autorisée par les Services de la Préfecture et le cas échéant, par le Service Public d'Assainissement pour les usages de l'eau assimilables à des fins domestiques. Tout permis de construire devra être accompagné de l'avis de conformité délivré par le Service Public d'Assainissement.
- Dans le cas où il serait toutefois envisagé le traitement de ces eaux usées par le système public d'assainissement collectif, il sera nécessaire d'obtenir une autorisation de déversement du Service Public d'Assainissement qui sera délivrée, après avis des différentes structures concernées par le déversement, sur la base d'un dossier technique qui permettra de vérifier que les eaux usées pourront être traitées par la station d'épuration publique.

L'autorisation de déversement, qui sera délivrée pour une durée donnée, pourra fixer différentes prescriptions techniques et financières liées à l'acceptation de ces eaux usées dans le système d'assainissement.

#### En l'absence de réseau public d'assainissement au droit du tènement :

- Les constructions produisant des eaux usées domestiques doivent être équipées d'une installation d'assainissement non collectif qui devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées à la sortie de l'installation se fera prioritairement dans le sol ou dans le milieu superficiel quand l'infiltration est interdite. Tout permis de construire devra être accompagné de l'avis de conformité délivré par le Service Public d'Assainissement, sur la base d'un dossier technique permettant de justifier le dimensionnement de l'installation au regard du potentiel habitable de la construction et des conditions d'évacuation des eaux à la sortie de l'installation.
- De plus, dans les secteurs soumis aux risques naturels identifiés Bg sur le règlement graphique plan n°4.2.4, la gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du paragraphe 3.15 de l'annexe 3 du présent règlement, à savoir : rejets des eaux usées soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

#### A3.2.2 Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales\* et de ruissellement

- **Tout projet nouveau devra respecter les dispositions de gestion des eaux pluviales présentées en annexe 5 du présent règlement.**
- Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration à la parcelle, sans raccordement au réseau public.
- Néanmoins, lorsque la gestion des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible (perméabilité du sol nulle, configuration du tènement, ...), et qu'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales ou tout autre exutoire naturel en bordure du tènement à aménager, le pétitionnaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement sur ces derniers auprès des autorités compétentes, exclusivement si la capacité du réseau est jugée comme suffisante par l'autorité compétente. Dans ce cas, le pétitionnaire doit obligatoirement mettre en place, à ses frais, un volume de rétention/restitution dont seul le débit de fuite est dirigé vers le réseau public (ou milieu récepteur).
- De plus, dans les secteurs soumis aux risques naturels identifiés Bg sur le règlement graphique plan n°4.2.4, la gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du paragraphe 3.15 de l'annexe 3 du présent règlement, à savoir : rejets des eaux pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

#### A3.2.3 Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communications électroniques

- Tout projet de construction nouvelle ou de changement de destination du bâti existant devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communications électroniques haut et très haut débit.

## LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE DITE « ZONE N »

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- 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,
- Soit de la nécessité de prévenir les risques.

La zone N de Saint-Romans comprend :

- Les secteurs Nco contribuant aux continuités écologiques : il s'agit de la ZNIEFF des bords de l'Isère ainsi que du rocher de Monteux (article R151-43 4° du code de l'urbanisme).
- Le secteur Npe, correspondant au périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable des Chirouzes (article R151-34 1° du code de l'urbanisme).
- Le secteur Nt qui correspond à l'emprise de la base de loisirs du Marandan.
- Le secteur Nt1 qui correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limités pour permettre l'aménagement et le développement de la base de loisirs du Marandan (article L151-13 du code de l'urbanisme).

Le règlement graphique identifie également :

- Les bâtiments d'habitation existants qui peuvent faire l'objet d'une extension de la surface de plancher destinée à l'habitation dans le volume existant (article L151-12 du code de l'urbanisme).
- Des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L151-11 du code de l'urbanisme).
- Des éléments du patrimoine bâti à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur (article R151-41 3° du code de l'urbanisme) : les éléments emblématiques du patrimoine saint-romanais : l'édifice singulier I.
- Des éléments qui contribuent aux continuités écologiques : les zones humides inventoriées, les ruisseaux de Férié, des Cantes et de Bouffardières (article R151-43 4° du code de l'urbanisme).

La zone N est concernée par l'existence de risques naturels qui justifient que soient interdites ou soumises à des prescriptions les constructions et installations de toute nature, en application des dispositions de l'article R151-34 du code de l'urbanisme. Ces secteurs sont identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique et font référence à la carte des aléas réalisée en 2005 annexée en pièce 5.5 du PLU.

**Les expressions suivies d'un \* sont définies dans le lexique situé en annexe n°1 du présent document.**

## **N1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

### **N1.1 Destinations et sous-destinations**

---

#### Rappels :

- Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du CU).
- Pour la définition des destinations et sous-destinations de constructions, se reporter à l'annexe 4 du présent règlement.

#### En zone N sont interdites les destinations de constructions et installations suivantes :

- Habitation à l'exception des bâtiments autorisés à changer de destination et des dispositions prévues dans les paragraphes suivants.
- Commerce et activités de services **à l'exception des sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration dans les secteurs Nt et Nt1.**
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

### **N1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

---

N1.2.1 Tous travaux ayant pour objet la destruction totale ou partielle d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir.

#### N1.2.2 Sont interdits pour des raisons de sécurité et de salubrité publique :

- Les dépôts de toute nature, les affouillements et exhaussements de sols\* autres que ceux nécessaires aux constructions, installations, travaux et aménagements autorisés dans la zone.

N1.2.3 Dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés sur le règlement graphique, se reporter à l'annexe 3 du présent règlement, au règlement graphique plan n°4.2.4 ainsi qu'à l'annexe n°5.5 du PLU.

N1.2.4 Les éoliennes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux stricts besoins domestiques et dans les conditions définies aux paragraphes suivants.

N1.2.5 Les abris pour animaux parqués sont limités à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### N1.2.6 De plus, dans les secteurs Nco, sont interdites toutes les constructions et installations à l'exception :

- Des abris pour animaux parqués.
- Des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics conformément au paragraphe N1.1 ci-avant.
- De l'aménagement des constructions existantes aux conditions définies aux paragraphes suivants.

#### N.1.2.7 Dans les secteurs Npe sont autorisés :

- La création de décharges de produits industriels ou domestiques, et tous autres produits susceptibles d'altérer les qualités des eaux, qu'après une étude hydrogéologique approfondie et présentation d'une étude d'impact et en tout état de cause que si l'imperméabilisation totale du site est réalisée.

- L'installation de réservoirs ou de dépôts d'hydrocarbures liquides et de produits chimiques à conditions que ces réservoirs soient en conformité avec la réglementation en la matière et après avis du Conseil départemental d'Hygiène ou de l'administration responsable.

**N.1.2.8 Dans les secteurs Nt sont interdites toutes occupations et utilisations du sol à l'exception :**

- Des ouvrages techniques et installations classées nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ainsi qu'à la vocation touristique du secteur, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt collectif (et les réseaux d'intérêt collectif) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,

**N1.2.9 De plus, dans les secteurs Nt1 :**

- Le changement de destination des constructions existantes est autorisé uniquement pour les destinations hébergement hôtelier et touristique, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- L'extension\* du bâti existant est autorisée dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU.
- **Les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**
- Une seule construction annexe\* est autorisée par bâtiment d'habitation ou bâtiment autorisé à changer de destination, dans un rayon de 20m autour du bâtiment d'habitation associé. L'emprise au sol\* est limitée à 30m<sup>2</sup> pour le total des annexes, y compris celles qui existent à la date d'approbation du PLU.
- Les piscines sont autorisées dans un rayon de 20m autour du bâtiment d'habitation associé et dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

**N1.2.10 De plus, dans les secteurs de la trame zone humide repérés sur le règlement graphique :**

- Sont interdits :
  - Toute construction.
  - Les occupations et utilisations du sol qui sont de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide.
  - Les affouillements et exhaussements de sol\* le dépôt ou l'extraction de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, excepté pour les travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide.
- Sont autorisés :
  - Les installations ou aménagements nécessaires à l'entretien de ces espaces et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
  - L'aménagement des constructions existantes dans leur volume dans le respect du paragraphe A1.2.10 ci-après.

**N1.2.11 De plus, pour les bâtiments d'habitation existants non repérés sur le règlement graphique :**

- Leur extension\* est autorisée dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU.
- Une seule construction annexe\* est autorisée par bâtiment d'habitation ou bâtiment autorisé à changer de destination, dans un rayon de 20m autour du bâtiment d'habitation associé. L'emprise au sol\* est limitée à 30m<sup>2</sup> pour le total des annexes, y compris celles qui existent à la date d'approbation du PLU.
- Les piscines sont autorisées dans un rayon de 20m autour du bâtiment d'habitation associé et dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

N1.2.12 De plus, pour les bâtiments d'habitation repérés sur le règlement graphique :

- L'extension de la surface de plancher destinée à l'habitation dans le volume existant est autorisée dans la limite de 250m<sup>2</sup>.
- Les piscines sont autorisées dans un rayon de 20m autour du bâtiment d'habitation associé et dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

N1.2.13 De plus, pour les bâtiments autorisés à changer de destination, repérés sur le règlement graphique :

- Le changement de destination est autorisé uniquement pour de l'habitation et dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Une seule construction annexe\* est autorisée par bâtiment d'habitation ou bâtiment autorisé à changer de destination, dans un rayon de 20m autour du bâtiment d'habitation associé, et dans les conditions définies dans la partie A2 ci-après.
- Les piscines sont autorisées dans un rayon de 20m autour du bâtiment d'habitation associé et dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

N1.2.14 De plus, pour les éléments du patrimoine bâti à protéger repérés sur le règlement graphique :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt paysager ou patrimonial repéré sur le règlement graphique sont soumis à déclaration préalable.
- **Pour l'édifice singulier I**, les travaux et aménagements sur la construction existante sont autorisés dans la limite de leur volume, même si elles ne respectent pas les autres dispositions du règlement.

N1.2.15 Dans les Espaces Boisés Classés à conserver sont interdits :

- Toutes constructions.
- Les travaux susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.
- Tout changement d'affectation et tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation et la protection du boisement.

### **N1.3 Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Sans objet.

### N2.1 Dispositions et rappels généraux

- Pour les bâtiments d'activité agricole et forestière, l'objectif ici est d'adopter un règlement qui permette leur intégration paysagère tout en permettant de répondre aux besoins de l'activité.
- Dans les secteurs Nt et Nt1, ainsi que pour les bâtiments d'habitation existants qui peuvent faire l'objet d'extension et d'annexes, les bâtiments d'habitation existants qui peuvent faire l'objet d'une extension de la surface de plancher destinée à l'habitation dans le volume existant ainsi que les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, les mêmes règles qu'en zone U sont appliquées.

#### N2.1.1 Rappels réglementaires :

Au titre 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 ».

Tout changement d'une construction ou d'un aménagement est soumis à une autorisation d'urbanisme. Exemples : ravalement de façade, modification de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc...

Les dimensions des constructions, les matériaux et couleurs doivent être indiqués sur les autorisations d'urbanisme.

Le patrimoine bâti auquel il est fait référence dans les paragraphes suivants est identifié sur le règlement graphique.

#### N2.1.2 Généralités applicables à tous les projets :

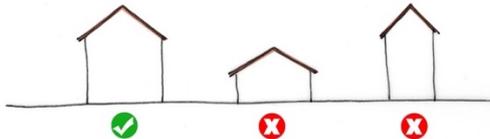
Il est fortement recommandé, préalablement à tout dépôt de projet, de rencontrer l'architecte-conseil de la Communauté de Communes pour avis (conseil gratuit).

Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction, ainsi que l'harmonie paysagère des lieux.

Les constructions nouvelles (extension d'un bâtiment existant ou nouveau bâtiment) doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment :

- De la composition des façades situées sur les parcelles limitrophes.
- Des rythmes horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant.
- De la volumétrie des toitures et de leur polychromie.

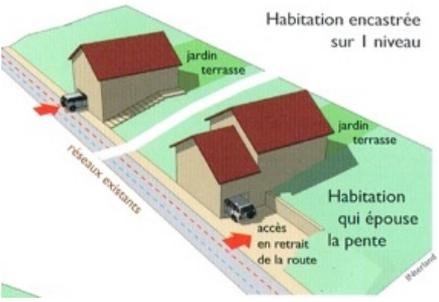
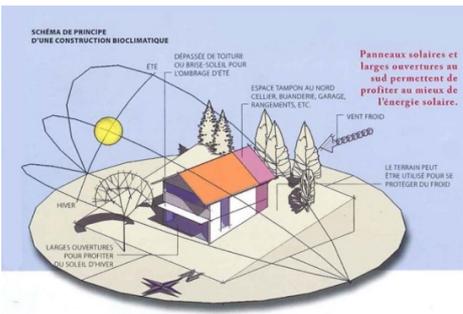
## N2.2 Volumétrie et implantation des constructions

	Règles	Recommandations et illustrations
<p><u>N2.2.1 La volumétrie des constructions</u></p>	<p>Les constructions seront traitées avec le maximum de simplicité en volume, en cohérence avec le style traditionnel local de plan rectangulaire.</p> <p>Les extensions* autorisées présenteront des volumes simples et la façade de l'extension devra composer avec le bâti existant.</p> <p>Les adaptations doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine) : pour ce qui concerne les anciennes dépendances, relais, séchoirs, granges..., tout élément architectural témoignant de leur ancien usage devra demeurer clairement intelligible après transformation.</p> <p>L'aspect et la volumétrie des bâtiments originels seront préservés : dimensions et organisation / ordonnancement des ouvertures qui rythment la façade, toiture, débords de toiture, charpente apparente, fenêtres de toit...</p> <p><b>Pour l'élément du patrimoine bâti I</b>, les travaux et aménagements ne sont autorisés que dans la limite de l'emprise initiale du bâti existant, qui doit être conservée.</p>	<p><i>Une bonne proportionnalité volumétrique sera recherchée.</i></p> <p><i>Il est recommandé d'avoir un plan plus long que large (s'il y a un étage, il ne faut pas avoir un pignon trop étroit, s'il n'y a qu'un rez-de-chaussée, il ne faut pas avoir un volume trop écrasé).</i></p> <p><u>Illustration de la recommandation :</u></p>  <p><i>Si les bâtiments (volume, ouvertures...) ont été transformés, ils pourront retrouver leur forme et aspect initial à déterminer selon la composition générale du bâtiment.</i></p> <p><u>Pour les constructions à destination d'exploitation agricole</u> comportant de grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.</p>

	<b>Règles</b>
<p><u>N2.2.2 La hauteur des constructions</u></p>	<p><u>Définitions :</u>  La hauteur des constructions est mesurée <u>en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel* avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment</u>, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.  Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères* transparents ou à claire-voie.</p> <p><b>Pour les constructions à destination agricole ou forestière</b>, la hauteur est limitée à 12m.  En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12,50 m au sommet de l'acrotère*.</p> <p><b>Pour les autres constructions</b>, la hauteur est limitée à 9m.  En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 9,50 m au sommet de l'acrotère*.</p> <p><b>Pour les extensions autorisées sur les bâtiments d'habitation existants ainsi que sur les bâtiments existants dans les secteurs Nt1</b> : leur hauteur est limitée à la hauteur maximale du bâtiment existant sur lequel elles sont appuyées.</p> <p><b>Pour les constructions annexes aux bâtiments d'habitation existants ainsi qu'aux bâtiments implantés dans les secteurs Nt1</b>, la hauteur est limitée à 3,50m.</p> <p><u>Pour les abris pour animaux parqués</u>, la hauteur est limitée à 3,50m, en tout point du bâtiment.</p> <p><u>Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à la règle ci-dessus</u>, la hauteur existante pourra être maintenue pour tous travaux d'aménagement et d'extension*.</p> <p><u>De plus, la hauteur des éoliennes autorisées</u> est limitée à 12m. Elle s'apprécie à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'extrémité des pales, y compris lorsque l'éolienne est implantée sur un support (bâtiment, par exemple).</p> <p><b>Pour l'élément du patrimoine bâti I</b>, la hauteur initiale du bâtiment doit être conservée.</p>

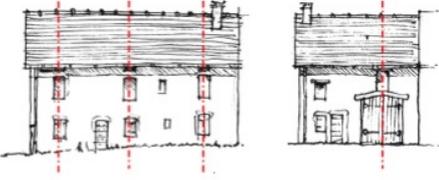
	<b>Règles</b>
<p style="text-align: center;"><u>N2.2.3</u> <u>L'implantation</u> <u>des</u> <u>constructions</u> <u>par rapport aux</u> <u>voies ouvertes</u> <u>au public qui</u> <u>jouxtent les</u> <u>tènements.</u></p>	<p><u>Définitions :</u></p> <p>Les règles d'implantations mentionnées dans le présent paragraphe s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Elles ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages d'intérêt public.</p> <p>L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement* des voies existantes ou à créer.</p> <p>Les règles d'implantation s'appliquent à tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toiture, balcons...</p> <p>- Pour rappel : en dehors des agglomérations, toute construction nouvelle devra respecter un recul minimum de 75m par rapport à l'axe de la RD1532, à l'exception des bâtiments d'exploitation agricole, des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public.</p> <p>- En dehors des agglomérations, les constructions nouvelles devront respecter un recul de 10m par rapport à l'axe des RD518, 58, 71.</p> <p><b>- Par rapport aux autres voies, les constructions devront respecter un recul (R) minimum par rapport à l'alignement* opposé qui correspond à leur hauteur (H), soit <math>R &gt;</math> ou <math>=H</math>.</b></p> <p>Les éoliennes autorisées devront respecter un recul (R) par rapport à l'alignement* au moins égal à leur hauteur (H) : <math>R &gt;</math> ou <math>=H</math>.</p> <p><b>Dans les secteurs Nt1, ainsi que pour les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination et les bâtiments d'habitation existants non repérés :</b> les extensions autorisées pourront se faire dans le prolongement de l'implantation existante.</p> <p><b>De plus, pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,</b> une implantation au plus près de la voie de desserte sera favorisée, dans le respect des règles ci-dessus.</p> <p><b>Pour les tènements mitoyens des cours d'eau qui contribuent aux continuités écologiques repérés sur le règlement graphique,</b> les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport au sommet des berges, dans un objectif d'entretien des cours d'eau et de préservation de leur espace de fonctionnement.</p> <p><b>Pour l'élément du patrimoine bâti I,</b> les travaux et aménagements ne sont autorisés que dans la limite des emprises initiales du bâti existant. Ainsi, l'implantation du bâti existant par rapport aux voies et emprises publiques doit être maintenue.</p> <p><u>Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions énoncées ci-avant :</u></p> <p>Les extensions* pourront être autorisées dans le prolongement de l'implantation existante.</p> <p>Le permis de construire pourra être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.</p> <p><u>Les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général,</u> pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.</p>

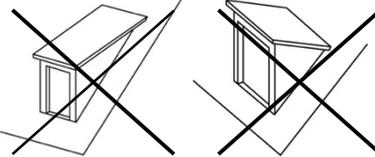
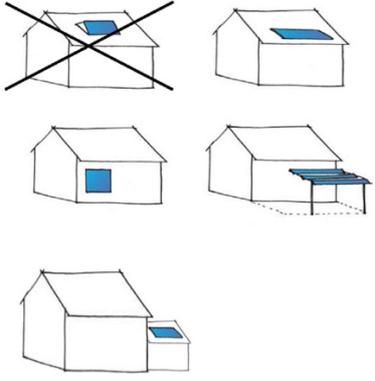
	<b>Règles</b>
<p style="text-align: center;"><u>N2.2.4</u> <u>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p>	<p><u>Définitions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.</li> <li>- Les règles s'appliquent à tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toiture, balcons... <u>excepté pour les constructions édifiées en mitoyenneté : dans ce cas, c'est le nu du mur* qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.</u></li> <li>- Elles ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages d'intérêt public.</li> </ul> <p><u>Les abris pour animaux parqués</u> doivent s'implanter sur les limites séparatives* ou à proximité immédiate, ou être adossés aux haies et boisements existants.</p> <p>Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation des bâtiments agricoles se fera obligatoirement sur le côté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat.</p> <p>Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, les extensions* pourront être autorisées dans le prolongement de l'implantation existante.</p> <p>Les éoliennes autorisées devront respecter un recul (R) par rapport aux limites séparatives* au moins égal à leur hauteur (H) : <math>R &gt; \text{ou} = H</math>.</p> <p><b>Pour les tènements mitoyens des cours d'eau qui contribuent aux continuités écologiques repérés sur le règlement graphique</b>, les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport au sommet des berges, dans un objectif d'entretien des cours d'eau et de préservation de leur espace de fonctionnement.</p> <p><b>Dans les secteurs Nt1, ainsi que pour les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination et les bâtiments d'habitation existants non repérés</b> : l'extension autorisée devra se faire dans le prolongement de l'implantation existante.</p> <p><b>Pour l'élément du patrimoine bâti I</b>, les travaux et aménagements ne sont autorisés que dans la limite de l'emprise initiale du bâti existant. Ainsi, l'implantation du bâti existant par rapport aux limites séparatives doit être maintenue.</p>
<p style="text-align: center;"><u>N2.2.5</u> <u>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres</u></p>	<p><b>Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière</b> devront être regroupées, dans le respect des préconisations sanitaires.</p> <p>Les constructions considérées comme locaux accessoires à l'activité agricole (habitat de l'exploitant, garage...), si elles ne sont pas intégrées aux bâtiments d'exploitation, devront être implantées <u>soit dans un rayon de 50m autour des bâtiments d'exploitation existants, soit à proximité immédiate d'un hameau ou d'un groupement de constructions.</u></p> <p><b>Les constructions annexes* des bâtiments d'habitation et des bâtiments implantés dans les secteurs Nt1</b> devront s'implanter dans un rayon de 20m autour du bâtiment d'habitation associé.</p>

	Règles	Recommandations et illustrations
<p><u>N2.3.1 L'insertion des constructions dans le site</u></p>	<p><u>Par rapport au terrain</u></p> <p>Les constructions et les accès doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse.</p> <p>L'implantation des constructions doit tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter de terrassements (talus/déblais/remblais) après construction.</p> <p>Les bâtiments sur buttes sont interdits.</p> <p>Les dénivelées, générées par une éventuelle création de terrasse ou autre, seront limitées.</p>	<p><u>Exemple d'accès à la parcelle ou au garage au plus près de la route, pour minimiser les chemins d'accès, pour préserver le jardin et limiter les coûts.</u></p> <p><u>Ces principes sont également valables sur des terrains plats.</u></p>  <p>Source Illustration : Interland.</p> <p><i>Les murs de soutènement seront préférés aux talus. Ils bénéficieront du même soin de finition que les façades de constructions.</i></p> <p><u>Par rapport au soleil</u></p> <p><i>L'orientation doit permettre d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain. Le plan, par la distribution intérieure des pièces, doit permettre de tirer profit du soleil et de se protéger du froid et des vents dominants selon les différentes utilisations.</i></p> <p><i>L'orientation du corps principal du bâtiment sera privilégiée au sud pour maximiser les apports de chaleur gratuits en hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été.</i></p> <p><u>Schéma de principe d'implantation par rapport au soleil et aux vents dominants.</u></p>  <p>Source : Habiter en Belledonne.</p>

	<b>Règles</b>
<p><u>N2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</u></p> <p><u>Généralités</u></p>	<p>Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.</p> <p>Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être (matériaux de structure à enduire ou barder).</p> <p>Les constructions et tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes, savoyardes... ou étrangères, les chalets, les maisons en rondins, etc.) sont interdits. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (toiture avec imitation de la tuile, murs en faux appareillages de pierre, colonnes, chapiteaux, ouvertures en arc, etc.).</p> <p>Les détails architecturaux caractéristiques et témoignant de l'histoire des édifices seront préservés : décors de toiture et de façade (notamment les encadrements et pierres d'angle saillantes ou dessinées...), autres éléments de décors (lambrequins...).</p> <p><b><u>Pour l'élément du patrimoine bâti I :</u></b></p> <p>Les adaptations doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine) : pour ce qui concerne les anciennes dépendances, séchoirs, granges..., tout élément architectural témoignant de leur ancien usage devra demeurer clairement intelligible après transformation. Si les bâtiments (volume, ouvertures...) ont été transformés, ils pourront retrouver leur forme et aspect initial à déterminer selon la composition générale du bâtiment.</p>

	<b>Règles</b>
<p><u>N2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</u></p> <p><u>Aspect des façades</u></p>	<p>Le blanc pur est interdit sur l'intégralité de la façade, excepté pour les éléments de menuiseries et d'huisseries.</p> <p><b><u>Pour les bâtiments à destination d'exploitation agricole ou forestière :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les façades seront sobres.</li> <li>- Le bardage est autorisé. Sa pose verticale sera privilégiée. Les poses mixtes (plusieurs orientations du bois) sont interdites.</li> </ul> <p><b><u>Aménagement ou extension de constructions existantes en pierres :</u></b></p> <p>Pour les façades en pierres apparentes ou galets : si l'appareil des pierres présente une certaine qualité : pierres montées en lits horizontaux, avec une relative homogénéité dans leurs dimensions et leurs formes sur l'ensemble de la façade, les extensions du bâti existant pourront être réalisées en pierres apparentes et la mise en apparence des pierres sur le bâti existant est autorisée. A contrario, la mise en apparence des maçonneries de pierres tout venant est interdite. Pour les bâtiments en pierres enduits, les enduits de façade seront de type « traditionnel », c'est-à-dire réalisé avec des chaux naturelles. L'enduit devra correspondre aux teintes et à la texture des enduits anciens.</p>

	<b>Règles</b>
<p><u>N2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</u></p> <p><u>Les ouvertures</u></p>	<p>Les ouvertures seront alignées sur un plan vertical et horizontal.</p>  <p><i>Dessins Laurent Le Corroller</i></p> <p>Les volets roulants installés auront leur coffre intégré au percement, non visible et sans débord sur le nu du mur*.</p> <p>Dans le cas où la porte de garage serait implantée à l'alignement*, tout devra être mis en oeuvre pour minimiser son impact visuel (proportions, matériaux, traitement de surface). Ainsi, les portes de garage seront de même aspect et couleur que les autres menuiseries.</p> <p><b><u>De plus, pour l'élément du patrimoine bâti I :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La forme des ouvertures existantes et l'alignement des ouvertures doivent être conservés. Si les ouvertures ont été transformées elles pourront retrouver leur forme initiale à déterminer selon la composition de la façade. Les arcs, linteaux, jambages en pierre ne doivent pas être modifiés.</li> <li>- Les linteaux seront alignés ; les baies seront superposées sauf lorsqu'elles traduisent d'anciens usages ou époques de construction distinctes</li> <li>- Les fenêtres seront plus hautes que larges, dans un rapport minimal de 1,5 pour 1. Les baies vitrées sont autorisées. Les réhabilitations d'anciennes ouvertures en baie vitrée sont autorisées. Les bandeaux vitrés sous toiture sont autorisés.</li> <li>- Les garde-corps des ouvertures, les grilles de protection des ouvertures devront être intégrés dans l'épaisseur des murs. Ils seront constitués de barreaudage vertical, de facture sobre, et non bombés.</li> </ul> <p>La mise en œuvre d'une menuiserie dans une baie existante (par exemple une fenêtre, porte de grange...) doit s'adapter à la forme et à la dimension de la baie et permettre la lisibilité de sa fonction originelle (par exemple une ancienne porte de grange ou une ancienne vitrine). Tout rétrécissement en maçonnerie est interdit.</p>

	<b>Règles</b>	<i>Recommandations et illustrations</i>
<p><u>N2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</u></p> <p><u>Les toitures (suite)</u></p>	<p>Les toitures à plus de deux pans sont interdites.  Les toitures à deux pans inversés sont interdites.  Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les bâtiments de stockage.  Les dépassées de toiture sur les murs gouttereaux sont obligatoires, elles n'excéderont pas 3 mètres.  Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.</p> <p><b>Pour les bâtiments d'habitation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de toitures à pans ou inclinées, les débords de toitures de 50cm minimum sont obligatoires.</li> <li>- En cas de toitures à pans ou inclinées, l'aspect tuile rouge vieilli est obligatoire.</li> <li>- Les lucarnes, chiens-assis, chiens-couchés ou autres ouvertures en excroissance sont interdits. Seuls les châssis ou fenêtres de toit (velux) sont autorisés. Ils devront être alignés avec les ouvertures de façade. Si plusieurs ouvertures sont prévues sur un même pan de toit, elles seront alignées horizontalement et verticalement.</li> </ul> <p>Les conduits de cheminée seront intégrés dans les volumes intérieurs et non positionnés sur les murs extérieurs.</p> <p>Les conduits de cheminée seront intégrés dans les volumes intérieurs et non positionnés sur les murs extérieurs.</p> <p><b>De plus, pour l'élément du patrimoine bâti I, les toitures seront conservées dans leurs caractéristiques :</b> pas de changement d'aspect, de forme, de pente, de nombre de pans, conservation des débords existants, conservation des fenêtres de toit, lucarnes....</p> <p>Les toitures des extensions autorisées devront se faire dans le prolongement du toit existant en gardant les caractéristiques identiques (matériaux, pentes, couleur...).</p> <p><u>Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés</u> dans la mesure où ils sont regroupés, dans le même plan que le pan de la toiture (excepté pour les toitures terrasses) et que des alignements sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture. Les capteurs solaires seront de préférence implantés sur les volumes secondaires des constructions, lorsqu'ils existent.</p>	<p><u>Lucarne rampante et chien assis interdits :</u></p>  <p><u>Proposition d'intégration de panneaux solaires :</u></p>  <p><i>Auteur : C. Bonneton, paysagiste-urbaniste.</i></p>

	<b>Règles</b>
<p><u>N2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</u></p> <p><u>Les enseignes</u></p>	<p>Dans le cas où la destination (commerce, activité tertiaire, etc.) nécessite la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra être intégrée à l'autorisation d'urbanisme ou faire l'objet d'une demande particulière. Elle devra être sobre, de dimension limitée et respecter le contexte urbain et patrimonial, l'architecture et la composition du bâtiment. Elle devra s'implanter strictement dans le prolongement du mur de façade ou de la clôture.</p> <p>Les enseignes en saillie sont interdites. Les plats en façade seront privilégiés.</p>
<p><u>Dans tous les cas :</u></p>	<p>Sauf impossibilités techniques à justifier, les dispositifs externes des installations techniques, des appareils thermiques et aérauliques, des machineries d'ascenseur, des pompes à chaleur, etc., doivent être dissimulés ou disposés sur des parties des immeubles non visibles de l'espace public et de manière à générer une nuisance moindre pour les riverains.</p> <p>En cas d'installation en façade, les coffrets extérieurs (branchement des fluides) seront intégrés et ne pourront pas être disposés en applique. Leur regroupement sera exigé, sauf impossibilité technique à justifier.</p> <p>A l'exception des descentes d'eaux pluviales, aucune gaine technique ne sera apparente en façade visible depuis les voies publiques.</p>

## N2.4 Traitement environnemental et paysager des abords et des constructions

---

### N2.4.1 Les clôtures

#### Pour rappel :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, à l'exception des clôtures à usage agricole.
- Il n'est pas obligatoire de clore.

#### Les règles :

- Les clôtures pourront être constituées de haies, dans le respect des règles définies à l'article A13. La hauteur maximum des haies plantées à l'alignement\* sera de 1,50m une fois la végétation développée.
- Les clôtures autres que les haies seront de 1,50 m de haut maximum et seront de type rural : clôtures avec piquets bois et barbelés, ou clôtures avec piquets bois et grillage à mouton.
- Les murs et murets sont interdits excepté lorsqu'ils pré-existent.
- Les portails seront de type rural (en bois par exemple), en accord avec les clôtures.

**Pour l'élément du patrimoine bâti I :** les murs, portails et grilles existants doivent être préservés. En cas de démolition ou en état de ruine, leur reconstruction est obligatoire. Ils conserveront les mêmes caractéristiques (hauteur, aspect). Des percements seront possibles pour accéder à la parcelle.

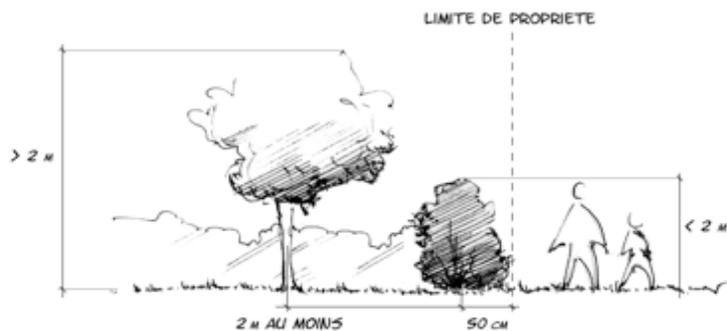
**Dans les secteurs Nco, dans les zones humides et dans l'espace tampon repérés sur le règlement graphique,** les clôtures devront être perméables afin de permettre le passage de la faune.

### N2.4.2 Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- *Recommandation : les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales\* par l'usage de matériaux adaptés (stabilisé, herbe, etc.). La conception du projet s'attachera à conserver et à mettre en valeur le patrimoine végétal existant et en cas de nécessité d'abattage à reconstituer les plantations ou le boisement avec la qualité paysagère initiale.*
- Pour les tènements supports de constructions à destination d'habitation, tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.
- Les chemins piétons seront traités avec un revêtement perméable.

### N2.4.3 Les plantations

- Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges\*, arbres d'ornements...) sera réalisée avec des essences locales variées.
- Une liste non exhaustive des essences à privilégier est indiquée en annexe n°2 du présent règlement.
- Les haies monospécifiques, c'est-à-dire composées d'une seule essence de végétal sont interdites.
- *Recommandation pour les haies brise vent : voir lexique annexé.*
- Rappel des règles du Code Civil concernant les plantations (végétation de moins de 2 m de haut à planter à 50 cm minimum de la limite parcellaire et végétation de plus de 2 m de haut à planter à 2 m minimum de la limite parcellaire) – image CAUE 71 :



- **Pour les tènements des éléments du patrimoine bâti édifice singulier I** : toute coupe et abattage d'arbre devra se justifier par l'attestation que l'arbre est malade ou pour assurer la sécurité des biens et des personnes, pour éviter les risques sanitaires ou pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres voisins.

## **N2.5 Stationnement**

---

### N2.5.1 Caractéristiques des aires de stationnement

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

### N2.5.2 Quantités requises

- Chaque terrain support d'une construction à usage d'habitation devra comporter un parking privatif non clos, d'une capacité minimum de 1 place de stationnement.
- Pour les autres destinations de constructions : selon les besoins de l'opération.

### N2.5.3 Traitement paysager des aires de stationnement

- Sans objet.

## **N3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **N3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

---

#### N3.1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.

- Rappel du Code de l'Urbanisme : les voies publiques et privées qui desservent les terrains doivent présenter des conditions qui répondent à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès, au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### N3.1.2 Accès aux voies ouvertes au public.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
- En cas de division, chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- En cas d'opérations de construction concomitantes, les accès pourront être mutualisés.

#### N3.1.3 Caractéristiques des voiries

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **N3.2 Desserte par les réseaux**

---

#### N3.2.1 Desserte des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité, et d'assainissement.

##### Desserte par le réseau public d'eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau pour la consommation humaine doit être raccordée au réseau de distribution du service public d'eau potable, sauf si elle peut être alimentée par une autre ressource déclarée auprès de la Mairie et répondant aux exigences sanitaires nationales et départementales.
- La réutilisation des eaux pluviales pour les usages domestiques extérieurs et intérieurs (toilettes et lavage du linge) doit être déclarée auprès de la Mairie.
- Lorsque la construction est alimentée à la fois par le réseau public d'eau potable et par une ressource autre que l'eau potable publique, les réseaux d'alimentation devront obligatoirement être totalement indépendant et clairement identifiés en tout point de la construction. Le Service Public de l'Eau Potable est en droit de vérifier le respect de cette exigence et de contrôler les usages de l'eau provenant d'une autre ressource que le réseau public de distribution d'eau potable.

- Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable d'une construction ou d'une installation pour tout autre usage de l'eau est soumis à l'autorisation du Service Public de l'Eau Potable qui est droit de refuser ou de restreindre la fourniture de l'eau potable pour les besoins du service.

#### Desserte par les réseaux publics d'énergie et notamment d'électricité

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'électricité.
- Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité, ou à des contraintes bioclimatiques devront se trouver au plus proche des réseaux électriques existants sur domaine public.
- Les coffrets de raccordement électrique devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existant sur domaine public, soit de préférence en limite de propriété.
- Les solutions de raccordement électrique devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée.

#### Conditions relatives à l'assainissement eaux usées

##### Lorsque le réseau public d'assainissement passe au droit de la parcelle :

- Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif est obligatoire pour toutes constructions desservies qui produisent des eaux usées domestiques.
- Les constructions sont considérées comme desservies dès lors qu'elles ont un accès direct au réseau public de collecte des usées ou indirect, par l'intermédiaire d'un réseau privé d'un lotissement ou d'une servitude de passage (désenclavement ou jardin). Pour ce dernier cas, le Service Public d'Assainissement peut refuser l'utilisation d'une canalisation commune à plusieurs constructions. Les constructions sont considérées comme raccordable même dans le cas où il est nécessaire de mettre en place un dispositif de relèvement des eaux pour permettre leur déversement dans le réseau public de collecte eaux usées.
- L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public de collecte des usées n'est pas autorisée.
- Les constructions qui produisent des eaux usées assimilées domestiques bénéficient d'un droit de raccordement au public d'assainissement collectif dans la limite de la capacité de la station d'épuration. Les constructions concernées par ces dispositions sont les suivantes : commerces, hébergement, restauration, activités tertiaires, activités artisanales, activités de soins, etc...
- Ce droit doit être précisé dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme. Dans le cadre de l'autorisation de déversement, le Service Public d'Assainissement peut fixer des prescriptions particulières (prétraitement par exemple).
- Les constructions ou installations qui produisent des eaux usées autres que domestiques ne bénéficient pas d'un droit de raccordement au public d'assainissement collectif. Les constructions ou installations concernées par ces dispositions sont les suivantes : activités industrielles (agro-alimentaire, chimie, traitement de surface des pièces métalliques), activités de production agricole, etc.
- Ces constructions devront prioritairement être équipées d'une installation d'assainissement non collectif permettant le traitement des usées produites conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être autorisée par les Services de la Préfecture et le cas échéant, par le Service Public d'Assainissement pour les usages de l'eau assimilables à des fins domestiques. Tout permis de construire devra être accompagné de l'avis de conformité délivré par le Service Public d'Assainissement.
- Dans le cas où il serait toutefois envisagé le traitement de ces eaux usées par le système public d'assainissement collectif, il sera nécessaire d'obtenir une autorisation de déversement du Service Public d'Assainissement qui sera délivrée, après avis des différentes structures concernées par le déversement, sur la base d'un dossier technique qui permettra de vérifier que les eaux usées pourront être traitées par la station d'épuration publique.

L'autorisation de déversement, qui sera délivrée pour une durée donnée, pourra fixer différentes prescriptions techniques et financières liées à l'acceptation de ces eaux usées dans le système d'assainissement.

#### En l'absence de réseau public d'assainissement au droit du tènement :

- Les constructions produisant des eaux usées domestiques doivent être équipées d'une installation d'assainissement non collectif qui devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées à la sortie de l'installation se fera prioritairement dans le sol ou dans le milieu superficiel quand l'infiltration est interdite. Tout permis de construire devra être accompagné de l'avis de conformité délivré par le Service Public d'Assainissement, sur la base d'un dossier technique permettant de justifier le dimensionnement de l'installation au regard du potentiel habitable de la construction et des conditions d'évacuation des eaux à la sortie de l'installation.
- De plus, dans les secteurs soumis aux risques naturels identifiés Bg sur le règlement graphique plan n°4.2.4, la gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du paragraphe 3.15 de l'annexe 3 du présent règlement, à savoir: rejets des eaux usées soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

#### N3.2.2 Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales\* et de ruissellement

- **Tout projet nouveau devra respecter les dispositions de gestion des eaux pluviales présentées en annexe 5 du présent règlement.**
- Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration à la parcelle, sans raccordement au réseau public.
- Néanmoins, lorsque la gestion des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible (perméabilité du sol nulle, configuration du tènement, ...), et qu'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales ou tout autre exutoire naturel en bordure du tènement à aménager, le pétitionnaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement sur ces derniers auprès des autorités compétentes, exclusivement si la capacité du réseau est jugée comme suffisante par l'autorité compétente. Dans ce cas, le pétitionnaire doit obligatoirement mettre en place, à ses frais, un volume de rétention/restitution dont seul le débit de fuite est dirigé vers le réseau public (ou milieu récepteur).
- De plus, dans les secteurs soumis aux risques naturels identifiés Bg sur le règlement graphique plan n°4.2.4, la gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du paragraphe 3.15 de l'annexe 3 du présent règlement, à savoir : rejets des eaux pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

#### N3.2.3 Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communications électroniques

- Tout projet de construction nouvelle ou de changement de destination du bâti existant devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communications électroniques haut et très haut débit.



## ANNEXES : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES DU PLU

### ANNEXE 1 : LEXIQUE ET DEFINITIONS DE BASE APPLICABLES AU REGLEMENT.

Le présent lexique a une valeur réglementaire.

#### **Acrotère**

Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie. Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.

#### **Affouillements et exhaussements de sol**

Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

#### **Alignement**

Il s'agit de la limite entre le fond privé et le domaine public ou à usage public existant ou futur.

#### **Annexe (construction)**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage, et ne communique pas avec elle.

Elle a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin, couverture de piscine. Elle est réputée avoir la même destination que la construction principale.

#### **Arbre de haute tige**

Arbre dont le tronc mesure plus de 1,80m de hauteur une fois développé.

#### **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

#### **Brise-vue**

Dispositif occultant, généralement opaque et de type cannicse, pouvant être réalisé à partir de différents matériaux, souples ou rigides : plastique, bois, métal.

Exemples :



## **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.

## **Eaux pluviales**

Il s'agit des eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

## **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.

## **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## **Façade**

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.

## **Façade principale**

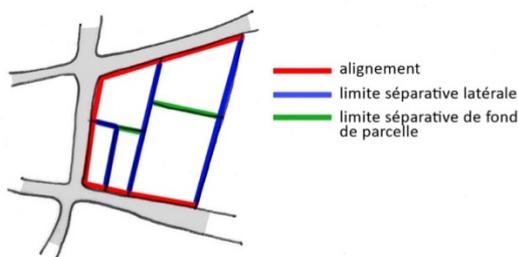
La façade principale d'une construction est celle faisant face à la limite de voie.

## **Limites séparatives latérales et limites séparatives de fond de parcelle : schéma de définition**

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.

Elles regroupent :

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



**Nu du mur**

Le nu du mur d'une façade correspond à la partie du mur qui est plane, hors éléments en saillie.

**Pleine terre**

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction dessus ni en sous-sol. Le sol y est perméable, constitué de terre végétale, favorable à l'infiltration des eaux pluviales\*.

**Surface de plancher**

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

**Terrain naturel**

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

**ANNEXE 2 : LISTE DES ARBUSTES ET ARBRISSEAUX PRECONISES POUR L'ELABORATION DE HAIES VEGETALES EN LIMITES SEPARATIVES\* ET LIMITES SUR VOIRIES**

(source : « Planter des haies champêtres en Isère », CG 38).

Pour des haies taillées :

- Arbre à perruques	Cotinus coggygria
- Aubépine blanche	Crataegus oxyacantha
- Bourdaine	Frangula alnus
- Buis	Buxus sempervirens
- Charme commun	Carpinus betulus
- Chèvrefeuille des bois	Lonicera periclymenum
- Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
- Erable champêtre	Acer campestre
- Fragon petit houx	Ruscus aculeatus
- Genêt à balais	Cytisus scoparius
- Houx vert	Ilex aquifolium
- Nerprun alaterne	Rhamnus alaternus
- Nerprun purgatif	Rhamnus cathartica
- Noisetier	Corylus avellana
- Prunellier	Prunus spinosa
- Troène	Ligustrum vulgare

Pour des haies libres :

- Amélanancier	Amelanchier ovalis
- Argousier	Hippophae rhamnoides
- Camerisier à balais	Lonicera xylosteum
- Cerisier de sainte Lucie	Prunus mahaleb
- Cornouiller mâle	Cornus mas
- Epine-vinette	Berberis vulgaris
- Erable de Montpellier	Acer monspessulanum
- Fusain d'Europe	Evonymus europaeus
- Groseillier des Alpes	Ribes alpinum
- Néflier	Mespilus germanica
- Poirier sauvage	Pyrus communis
- Pommier commun	Malus domestica
- Sureau noir	Sambucus nigra
- Sureau rouge	Sambucus racemosa
- Viorne lantane	Viburnum lantana
- Viorne obier	Viburnum opulus

**ANNEXE 3 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A DES RISQUES NATURELS IDENTIFIES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE PLAN N°4.2.4 – COMPLEMENT DES PARAGRAPHERS 1.2 DE CHACUNE DES ZONES.**

### **3.1 DOMAINE CONCERNE**

---

**Le contenu de la présente annexe est limité aux besoins propres à l'élaboration des documents d'urbanisme (PLU, etc.). Aussi, il ne traite que des prescriptions d'urbanisme relatives aux projets nouveaux. D'autres prescriptions non précisées ici, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (PC, CU, etc.).**

Est considéré comme projet nouveau :

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

### **3. 2 CONSIDERATIONS GENERALES**

---

**L'attention est attirée sur le fait que :**

**Les risques pris en compte ne le sont que jusqu'à un niveau de référence spécifique à chaque aléa, souvent fonction :**

- Soit de l'analyse de phénomènes historiques répertoriés et pouvant de nouveau survenir (c'est souvent le cas pour les avalanches ou les débordements torrentiels avec forts transports solides).
- Soit de l'étude d'événements-types ou de scénarios susceptibles de se produire dans un intervalle de temps déterminé et donc avec une probabilité d'occurrence donnée (par exemple, pour les inondations, crues de fréquence au moins centennale).
- Soit de l'évolution prévisible d'un phénomène irréversible (c'est souvent le cas pour les mouvements de terrain).

**Au-delà ou/et en complément, des moyens spécifiques doivent être prévus notamment pour assurer la sécurité des personnes (plans communaux de sauvegarde ; plans départementaux de secours spécialisés ; etc.).**

**En cas de modifications, dégradations ou disparitions d'éléments protecteurs (notamment en cas de disparition de la forêt là où elle joue un rôle de protection) ou de défaut de maintenance d'ouvrages de protection, les risques pourraient être aggravés et justifier des précautions supplémentaires ou une révision du zonage.**

Ne sont pas pris en compte dans la présente annexe certains risques naturels susceptibles de se produire sur le territoire communal, tels qu'incendies de forêts, vent et chutes de neige lourde, éboulements en masse, ainsi que les phénomènes liés à des activités humaines mal maîtrisées (exemple : glissement de terrain dû à des terrassements mal conduits).

Ne relèvent pas de la présente annexe les effets qui pourraient être induits par une maîtrise insuffisante des eaux pluviales en zone urbaine, notamment du fait de la densification de l'habitat (modification des circulations naturelles, augmentation des coefficients de ruissellement, etc.), qui relèvent plutôt des programmes d'assainissement pluvial des collectivités locales et/ou des aménageurs.

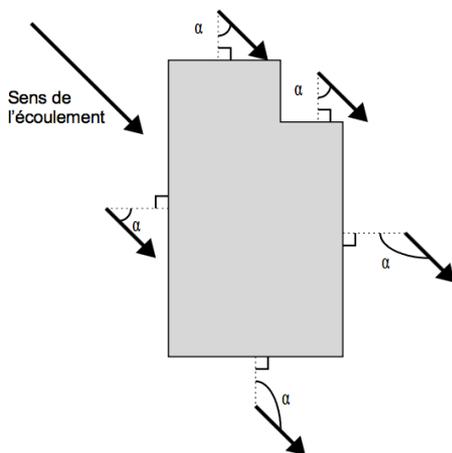
### 3.3 DEFINITIONS

#### 3.3.1 Définition des façades exposées

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

- La direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes historiques ou la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- Elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, élargissement des trajectoires d'avalanches à la sortie des couloirs, ...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (culots d'avalanches, blocs, bois, ...) constituant autant d'obstacles déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs. C'est pourquoi, sont considérés comme :
  - Directement exposées, les façades pour lesquelles  $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$ ,
  - Indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles  $90^\circ \leq \alpha \leq 180^\circ$ .

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

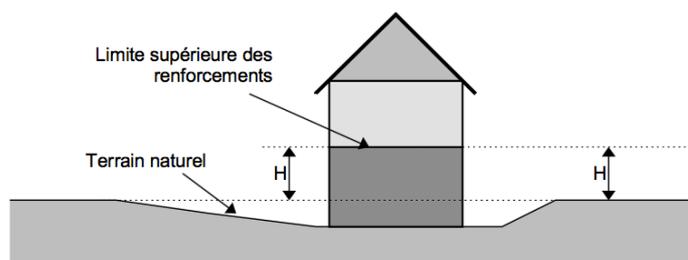


Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

#### 3.3.2 Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

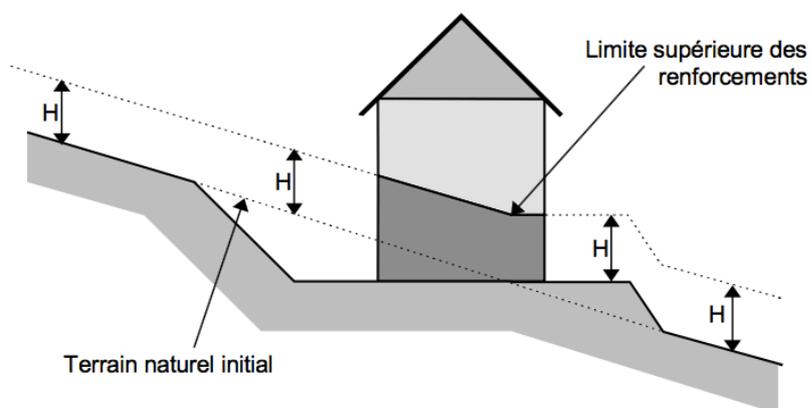
Le présent document utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel ». Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de boue) ou pour les chutes de blocs.

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



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

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



### **3.3.3 Définition du RESI**

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

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

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

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

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

## **3.4 EXCEPTIONS AUX INTERDICTIONS GENERALES**

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés lorsque les prescriptions relatives à la zone concernée le précisent :

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

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

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

c) Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées.

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

- Les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

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

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

f) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

### 3.5 DISPOSITIONS CONCERNANT LES FOSSES, CANAUX ET CHANTOURNES

---

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

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

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

### **3.6 Prescriptions applicables aux projets nouveaux DANS LES SECTEURS RI identifiés sur le plan n°4.2.4 du Règlement graphique**

---

#### 3.6.1 Sont interdits :

**Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis au paragraphe 3.6.2 ci-après.**

**Notamment :**

- Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés au paragraphe 3.6.2 ci-après.
- Les aires de stationnement.
- Le camping caravanage.

#### 3.6.2 Sont admis sous réserve de respect des prescriptions du paragraphe 3.6.3 ci-après :

En présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :

- Les exceptions définies aux alinéas a) et f) du paragraphe 3.4 de la présente annexe 3, respectant les conditions énoncées par ce paragraphe.
- Les extensions des installations existantes visées au e) du paragraphe 3.4 de la présente annexe 3, respectant les conditions énoncées par ce paragraphe.

**En l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre, les exceptions définies le paragraphe 3.4 de la présente annexe 3 respectant les conditions énoncées par ce paragraphe.**

**Les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :**

- Aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique,
- Aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
- Approvisionnement en eau,
- Maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
- Défense contre les inondations,
- Lutte contre la pollution,
- Protection et conservation des eaux souterraines,
- Protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines,
- Aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

Sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité.

Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement.

Sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m<sup>2</sup>, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.

Les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement.

Les hangars agricoles ouverts destinés à protéger une activité agricole préexistant sur le lieu de leur implantation, sous réserve d'une parfaite transparence hydraulique et d'une structure et de fondations conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels.

Les aménagements et exploitations temporaires à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.

### 3.6.3 Prescriptions applicables aux projets admis

- En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini au paragraphe 3.3 de la présente annexe 3, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.
- Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir paragraphe 3.5 de la présente annexe 3.
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence

### **3.7 Prescriptions applicables aux projets nouveaux DANS LES SECTEURS RM identifiés sur le plan n°4.2.4 du Règlement graphique**

---

- **Construction interdite** en dehors des exceptions définies par le paragraphe 3.4 de la présente annexe 3 respectant les conditions énoncées à ce paragraphe.
- **Affouillement et exhaussement interdits**, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence.
- **Camping caravanage interdit.**

### **3.8 Prescriptions applicables aux projets nouveaux DANS LES SECTEURS RI' identifiés sur le plan n°4.2.4 du Règlement graphique**

---

#### 3.8.1 Sont interdits :

**Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis au paragraphe 3.8.2 ci-après.**

**Notamment :**

- Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés au paragraphe 3.8.2 ci-après.
- Les aires de stationnement.
- Le camping caravanage.

#### 3.8.2 Sont admis sous réserve de respect des prescriptions du paragraphe 3.8.3 ci-après :

Les exceptions définies par le paragraphe 3.4 de la présente annexe 3 respectant les conditions énoncées à ce paragraphe.

**Les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :**

- Aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique,
- Aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
- Approvisionnement en eau,
- Maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
- Défense contre les inondations,
- Lutte contre la pollution,
- Protection et conservation des eaux souterraines,
- Protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les

- formations boisées riveraines,
- Aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

Sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité.

Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement.

Sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m<sup>2</sup>, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.

Les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement.

### 3.8.3 Prescriptions applicables aux projets admis

- En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini au paragraphe 3.3.3 de la présente annexe 3, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de l'inondation de référence.
- Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir paragraphe 3.5 de la présente annexe 3.
- Les ouvertures doivent avoir leur base au-dessus du niveau de l'inondation de référence

## **3.9 Prescriptions applicables aux projets nouveaux DANS LES SECTEURS Bi'1 et Bi'2 identifiés sur le plan n°4.2.4 du Règlement graphique**

---

### 3.9.1 Niveau de référence :

En cas d'existence de document définissant les cotes de la crue de référence : cotes de la crue de référence définie par ledit document.

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

- **Dans les secteurs Bi'1**, + 0,50 m par rapport au terrain naturel.
- **Dans les secteurs Bi'2**, + 1 m par rapport au terrain naturel.

### 3.9.2 Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- En dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence @ (si commune faisant partie du schéma directeur de l'agglomération grenobloise) hors des « espaces urbains centraux », des « espaces prioritaires du confortement urbain » et des « espaces à vocation économique » définis par le SCOT de la région grenobloise.
- Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes.
- **Dans les secteurs Bi'2**, le camping-caravanage et les aires de stationnement.
- **Dans les secteurs Bi'1**, les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

### 3.9.3 Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par le paragraphe 3.1 de la présente annexe 3 et sous

réserve du respect des prescriptions définies au paragraphe 3.9.4 ci-après, notamment :

Les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.

3.9.4 Prescriptions à respecter par les projets admis :

- Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence.

### **3.10 Prescriptions applicables aux projets nouveaux DANS LES SECTEURS RT identifiés sur le plan n°4.2.4 du Règlement graphique**

---

- **Construction interdite** en dehors des exceptions définies par le paragraphe 3.4 de la présente annexe 3 respectant les conditions énoncées à ce paragraphe.
- **Affouillement et exhaussement interdits**, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence.
- **Camping caravanage interdit.**
- **Aires de stationnement interdites.**
- **Clôtures fixes : interdites** à l'intérieur d'une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges.

### **3.11 Prescriptions applicables aux projets nouveaux DANS LES SECTEURS Bt identifiés sur le plan n°4.2.4 du Règlement graphique**

---

3.11.1 Les constructions sont autorisées sous réserve de respect des prescriptions ci-dessous :

Le RESI, tel que défini au paragraphe 3.3 de la présente annexe 3, devra être :

- **Inférieur ou égal à 0,30** pour les constructions individuelles et leurs annexes.
- **Inférieur ou égal à 0,50 :**
  - Pour les permis groupés R 421-7-1 ;
  - Pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
  - Pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
  - Pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
  - Pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).
- Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au-dessus du terrain naturel.

Constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, en référence au SCOT de la Région Grenobloise :

- a) hors des « espaces urbains centraux » : surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au-dessus du

terrain naturel.

- b) dans les « espaces urbains centraux » définis par le SCOT de la région grenobloise : surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au-dessus du terrain naturel ou indication et mise en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (ouvrage déflecteur, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au-dessus du niveau de référence.

Adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.

3.11.2 Affouillement et exhaussement interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

3.11.3 Camping-caravanage interdit.

### **3.12 Prescriptions applicables aux projets nouveaux DANS LES SECTEURS RV identifiés sur le plan n°4.2.4 du Règlement graphique**

---

La zone est définie précisément par les marges de recul suivantes :

- **10 m par rapport à l'axe des talwegs.**
- **4m par rapport aux sommets de berges des fossés.**
- **Construction interdite** en dehors des exceptions définies par le paragraphe 3.4 de la présente annexe 3 respectant les conditions énoncées à ce paragraphe.
- **Exhaussement interdit** sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- **Aires de stationnement interdites.**
- **Camping caravanage interdit.**

### **3.13 Prescriptions applicables aux projets nouveaux DANS LES SECTEURS Bv identifiés sur le plan n°4.2.4 du Règlement graphique**

---

- **Construction autorisée**, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.
- **Camping caravanage autorisé si mise hors d'eau.**

### **3.14 Prescriptions applicables aux projets nouveaux DANS LES SECTEURS RG identifiés sur le plan n°4.2.4 du Règlement graphique**

---

- **Construction interdite** en dehors des exceptions définies par le paragraphe 3.4 de la présente annexe 3 respectant les conditions énoncées à ce paragraphe.
- **Affouillements et exhaussements interdits** sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.
- **Camping caravanage interdit.**

### 3.15 Prescriptions applicables aux projets nouveaux DANS LES SECTEURS Bg identifiés sur le plan n°4.2.4 du Règlement graphique

---

- **Construction autorisée** sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.
- **Affouillement et exhaussement autorisés** sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

### 3.16 Prescriptions applicables aux projets nouveaux DANS LES SECTEURS RP identifiés sur le plan n°4.2.4 du Règlement graphique

---

- **Construction interdite** en dehors des exceptions définies par le paragraphe 3.4 de la présente annexe 3 respectant les conditions énoncées à ce paragraphe.
- **Aires de stationnement interdites.**
- **Camping caravanage interdit.**

### 3.17 Prescriptions applicables aux projets nouveaux DANS LES SECTEURS Bp identifiés sur le plan n°4.2.4 du Règlement graphique

---

- **Construction autorisée.**
- **Aires de stationnement autorisées** si protection contre l'impact des blocs.
- **Camping caravanage interdit.**

**ANNEXE 4 : DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS POUVANT ETRE REGLEMENTEES PAR LE PLU – ARRETE DU 10 NOVEMBRE 2016**

**4.1 La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme.**

---

Elle comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

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

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

**4.2 La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme.**

---

Elle comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

**4.3 La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme.**

---

Elle comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

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

#### **4.4 La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme.**

---

Elle comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

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

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

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

#### **4.5 La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme.**

---

Elle comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## **ANNEXE 5 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES DU PLU CONCERNANT LA GESTION DES EAUX PLUVIALES**

### **5.1 Gestion des eaux pluviales sur le territoire**

---

Sur le territoire de la commune, **la gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration doit être privilégiée** (hors zone de glissement de terrain). Dans ce cas, les eaux pluviales sont gérées à la parcelle, sans raccordement au réseau public ou au milieu hydraulique.

Néanmoins, lorsque la gestion des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible (zone de glissement de terrain, perméabilité du sol nulle, configuration du tènement, ...), et qu'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales ou tout autre exutoire naturel en bordure du tènement à aménager, le pétitionnaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement sur ces derniers auprès des autorités compétentes, exclusivement si la capacité du réseau est jugée comme suffisante par l'autorité compétente.

Dans ce cas, le pétitionnaire doit obligatoirement mettre en place, à ses frais, **un volume de rétention/restitution dont seul le débit de fuite est dirigé vers le réseau public** (ou milieu récepteur).

Pour agir sur le ruissellement et ainsi limiter les volumes de rétention à mettre en place, la collectivité encourage fortement le pétitionnaire à **limiter l'imperméabilisation** de son tènement au moyen de solutions alternatives (surfaces végétalisées, matériaux poreux, ...).

En parallèle des techniques communément mises en œuvre, il est vivement conseillé de ralentir les débits d'eaux pluviales en favorisant une circulation de ces eaux dans un fossé à ciel ouvert végétalisé plutôt que dans des tuyaux.

Il est rappelé ici que :

- Tout système de gestion des eaux pluviales doit rester accessible.
- Il ne faut pas couvrir le système d'un revêtement étanche.

Pour toute demande de raccordement des eaux pluviales sur le réseau public (ou vers le milieu récepteur) ou lorsque les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle par infiltration, le pétitionnaire devra fournir aux gestionnaires le descriptif de son installation, les éléments de dimensionnement ainsi qu'un plan précis coté des ouvrages et équipements projetés.

### **5.2 Conditions de desserte des terrains - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

---

Sont rattachées aux eaux pluviales, les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des cours d'immeuble ainsi que les eaux d'arrosage.

Nota : cet article ne traite pas des cours d'eau ou ruisseaux, même si ces derniers sont les exutoires des collecteurs ou ouvrages pluviaux.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour :

- Limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des matériaux imperméables, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères correspondant à un fossé large et peu profond végétalisé, ...). Les aires de stationnement en surface, lorsqu'elles ne sont pas aménagées sur des constructions, seront traitées de manière préférentielle en matériaux perméables.
- Assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public, après accord du gestionnaire de réseau, dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). Sous réserve des conditions précédentes, lorsque la gestion des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible, et qu'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales ou tout autre exutoire naturel en bordure du tènement à aménager, le pétitionnaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement sur ces derniers auprès des autorités compétentes, exclusivement si la capacité du réseau est jugée comme suffisante par l'autorité compétente.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau jugé insuffisant par la collectivité, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et indiqués sur la demande de permis de construire.

Suivant certaines conditions définies par la collectivité, cette dernière pourra conditionner le raccordement au réseau public à la mise en œuvre, aux frais exclusifs du pétitionnaire, d'un traitement avant rejet (ou autre) adapté aux conditions de rejet.

### 5.3 Principes de fonctionnement des ouvrages de rétention / restitution

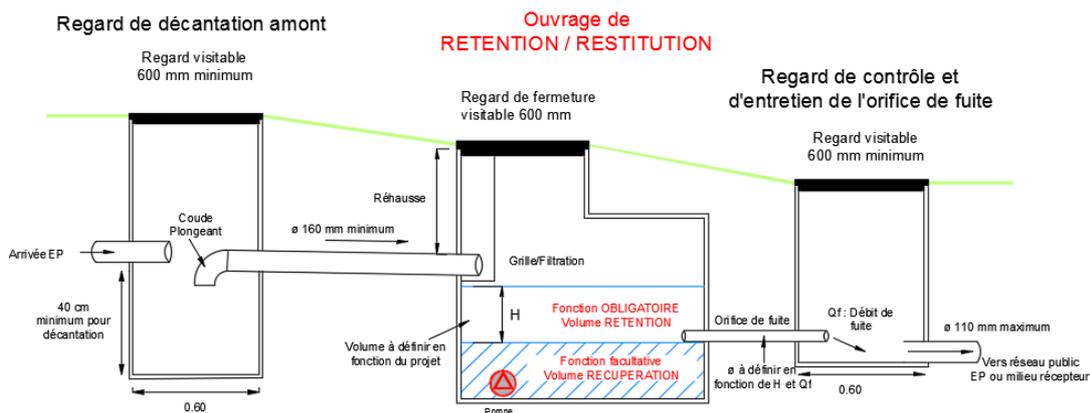
A l'échelle d'une parcelle, les ouvrages de rétention/restitution constituent une mesure compensatoire avec pour objectif d'éviter l'augmentation des débits par rejet direct des eaux pluviales provenant des toitures et autres surfaces imperméabilisées dans le réseau d'eaux pluviales.

Le fonctionnement hydraulique est assuré par :

- **La réception des eaux pluviales et leur introduction dans les ouvrages**, par un réseau de conduites ou fossés.
- **Le stockage temporaire des eaux ainsi recueillies**, qui peut avoir une double fonction :

	<b>Fonction OBLIGATOIRE</b>	<b>Fonction facultative (sous réserve d'un surdimensionnement)</b>
	<b>Volume de rétention</b>	Volume de récupération
<b>Principe de fonctionnement</b>	Retenir les eaux pluviales dans sa partie rétention et l'évacuer vers le réseau (ou milieu récepteur) à un débit de fuite de l'ordre du l/s ; cette fonction est obligatoire.	Conserver un volume d'eau pluviale pour une utilisation personnelle ; cette fonction facultative se place dans un objectif de développement durable.
<b>Evacuation des eaux stockées</b>	Elle s'effectue par un ouvrage de fuite en direction du réseau pluvial ou vers le milieu récepteur.	Elle s'effectue généralement par un pompage pour arrosage ou process.

**Plan de principe de gestion des eaux pluviales par ouvrage de rétention/restitution**



**Remarque : l'ouvrage de rétention/restitution ne sera pas équipé d'un trop-plein.**

**5.4 Dimensionnement d'un ouvrage de rétention/restitution**

Pour dimensionner le système de rétention des eaux pluviales, plusieurs paramètres sont à considérer.

**5.4.1 Surface active (Sa)**

La surface active d'une parcelle dépend de la taille de la parcelle et de son coefficient de ruissellement. Le coefficient de ruissellement varie selon le type de la surface raccordée ; il est donné dans le tableau suivant :

Type de surface	Coefficient de ruissellement	Surface correspondante (S)	Surface active (Sa)
Toiture traditionnelle : tuiles, bac acier, ...	1,00 x	=	
Toiture terrasse végétalisée	0,70 x	=	
Toiture terrasse gravillonnée	0,80 x	=	
Surface minéralisée : béton désactivé, ...	0,90 x	=	
Pavage	0,70 x	=	
Gravier	0,50 x	=	
Surface en enrobé	0,90 x	=	
Stationnement dalle végétalisée	0,15 x	=	
Surface végétalisée	0,05 x	=	
TOTAL		S = ..... m <sup>2</sup> = surface tènement	Sa = ..... m <sup>2</sup>

**5.4.2 Période de retour de pluie à considérer**

Les bases de dimensionnement de la rétention à mettre en place doivent tenir compte de la norme EN 752.2 qui recommande une période de retour des pluies de :

- 30 ans pour les centres villes, zones industrielles et commerciales (**Zones Uc et Ui du Bourg**)
- 20 ans en zone résidentielle (**zone 1AUc du PLU**)
- 10 ans en zone rurale (**le reste du territoire communal**)

#### 5.4.3 Débit de fuite

Le débit de fuite admissible en aval est de 20 l/s/ha pour un rejet dans un réseau public ou directement dans le milieu naturel. **A noter que le débit de fuite minimum est fixé à 1 l/s.** Il est en effet difficile de descendre en dessous de 1 l/s pour un particulier avec les matériels de limitation de débit existants sur le marché.

Pour une étude hydraulique spécifique à un projet, le débit de fuite sera arrêté comme équivalent au débit actuel pour une pluie d'occurrence annuelle.

#### 5.4.4 Volume de rétention

Le volume de rétention à mettre en place est fonction du débit entrant (calculé grâce à la surface active et la période de retour) et du débit sortant (débit de fuite) de l'ouvrage.

Son rôle est d'écrêter l'hydrogramme de ruissellement avant l'exutoire. Ainsi, il correspond à la différence maximale au cours du temps entre le volume entrant cumulé et le volume sortant cumulé.

#### **IMPORTANT :**

En application des articles R.214-1 et suivants du code de l'environnement, tout aménagement correspondant à un bassin versant intercepté d'une superficie supérieure à 1 ha fera l'objet d'une déclaration voire d'une autorisation à la DDT de l'Isère.

#### **IMPORTANT :**

En application des articles R.214-1 et suivants du code de l'environnement, tout rejet dans le milieu hydraulique superficiel répertorié à l'inventaire des frayères fera l'objet d'une déclaration à la DDT de l'Isère.

#### 5.4.5 Calibre de l'orifice de vidange

Pour un projet de construction individuel, le débit de fuite calculé est généralement faible (avec un minimum réglementaire issu du présent document fixé à 1 litre par seconde).

Le pétitionnaire pourra se référer au document du constructeur pour définir les caractéristiques techniques de l'orifice de vidange. Les données ci-dessous permettent d'indiquer les caractéristiques d'un orifice « simple ».

Le tableau suivant permet de connaître le diamètre de l'orifice de vidange en fonction de la hauteur d'eau de la cuve dans sa partie rétention (la hauteur de la partie de volume de récupération située au-dessous de cet orifice n'est pas à considérer). L'orifice doit être calibré pour la charge maximum d'eau stockée au-dessus de l'orifice (hauteur H : voir schéma au chapitre IV).

Etant donné le **risque d'obstruction élevé** (diamètre orifice petit) et le fait que la cuve ne pourra pas être équipée d'un trop-plein, une attention particulière sera portée :

- A la conception des protections contre l'obstruction (décantation et dégrillage),
- A la surveillance (ouvrages facilement accessibles et visitables),
- A l'entretien régulier des ouvrages (nettoyage trimestriel).

Lors de l'instruction du permis de construire, le service public des eaux pluviales sera très vigilant à la conception des ouvrages afin que leur fiabilité soit garantie : il invite le pétitionnaire à tenir à jour un carnet d'exploitation.

Hauteur d'eau (m) H	Débit de fuite (l/s) pour une canalisation en PVC		
	PVC32 Ø extérieur 32mm	PVC40 Ø extérieur 40mm	PVC50 Ø extérieur 50mm
	diamètre intérieur = 26 mm	diamètre intérieur = 34 mm	diamètre intérieur = 44 mm
0.00	0.0	0.0	0.0
0.10	0.4	0.8	1.3
0.25	0.7	1.2	2.0
0.30	0.8	1.3	2.2
0.40	0.9	1.5	2.6
0.50	1.0	1.7	2.9
0.60	1.1	1.9	3.1
0.70	1.2	2.0	3.4
0.80	1.3	2.2	3.6
0.90	1.3	2.3	3.8
1.00	1.4	2.4	4.0
1.10	1.5	2.5	4.2
1.20	1.5	2.6	4.4
1.30	1.6	2.8	4.6
1.40	1.7	2.9	4.8
1.50	1.7	3.0	4.9
1.60	1.8	3.1	5.1
1.70	1.8	3.1	5.3
1.80	1.9	3.2	5.4
1.90	1.9	3.3	5.6
2.00	2.0	3.4	5.7

**IMPORTANT :**

En cas de modification d'aménagement du tènement par rapport au projet initial (augmentation de la surface active par rapport au dépôt de permis de construire), le pétitionnaire s'engage à prendre en compte les changements dans sa gestion des eaux pluviales.