

POUR L'APPROBATION

REGLEMENT DU PLU

JUILLET
2013

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de La Terrasse

Modification n° 2 du PLU



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
I - TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES	2
II - TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
1. ZONE UA.....	10
1.1 SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	11
1.2 SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	12
1.3 SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	22
III - TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	23
2. ZONE UB.....	23
2.1 SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	24
2.2 SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	25
2.3 SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	33
IV - TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	34
3. ZONE UI	34
3.1 SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	35
3.2 SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	36
3.3 SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	41
V - TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	42
4. ZONE AU.....	42
4.1 SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	43
4.2 SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	44
4.3 SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	46
VI - TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	47
5. ZONE A	47
5.1 SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	48
5.2 SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	49
5.3 SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	54
VII - TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	55
6. ZONE N	55
6.1 SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....	56
6.2 SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	57
6.3 SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	62
VIII - LEXIQUE	63

L'application du présent règlement requiert l'utilisation des plans de zonage mais aussi des autres plans et pièces annexés au dossier de Plan Local d'Urbanisme



I - TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

Article I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LA TERRASSE, et se substitue au règlement du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 27 avril 2000 (modification n°5).

Article II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières et qui sont répertoriées sur une liste et sur les documents graphiques portés en annexe.

Les dispositions prévues aux titres II, III, IV, et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols.

En particulier, le Plan Local d'Urbanisme ne préjuge pas de l'application de la législation et de la réglementation applicables aux installations et établissements classés, ou à la protection du patrimoine archéologique de la commune.

La commune de La Terrasse est concernée par la présence de risques naturels. Un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN) est annexé au présent PLU dans le cadre d'une procédure de mise à jour. La commune est également concernée par les dispositions immédiatement opposables du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Isère approuvées le 4 février 2005.

2 - Les articles R 111.2 - R 111.4 - R 111.15 - R 111.21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

article R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;

article R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;

article R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;

article R. 111-21 : respect du patrimoine.

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

- Article R. 111-4 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R. 111-15 - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Article R. 111-21 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3 – L'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

4 - La loi du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement, et notamment ses dispositions intégrées dans l'article L 111-1-4 ci-dessous :

Article L 111-1-4 : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas:

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

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

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

* voir le lexique en fin de document



5 - Les dispositions particulières aux zones de montagne (articles L 145 1 à L 145 13 du Code de l'Urbanisme et notamment l'article L 145 9)

Est considérée comme unité touristique nouvelle toute opération de développement touristique en zone de montagne ayant pour objet ou pour effet :

- soit de créer une urbanisation, un équipement ou un aménagement touristique dans un site encore vierge de tout équipement, aménagement ou construction ;
- soit de créer une urbanisation, un équipement ou un aménagement touristique en discontinuité avec les urbanisations, aménagements ou équipements existants lorsque cela entraîne une modification substantielle de l'économie locale, des paysages ou des équilibres naturels montagnards ;
- soit d'entraîner, en une ou plusieurs tranches, une augmentation de la capacité d'hébergement touristique de plus de 8000 mètres carrés de surface de plancher hors oeuvre ou de réaliser, en une ou plusieurs tranches, une extension ou un renforcement significatif des remontées mécaniques.

Un décret en Conseil d'Etat détermine notamment les seuils financiers périodiquement réévalués, à partir desquels, selon le cas, cette extension* ou ce renforcement significatif est considéré comme unité touristique nouvelle. Il détermine également la procédure applicable en cas d'urgence au remplacement des remontées mécaniques devenues inutilisables.

Une unité touristique nouvelle ne peut être réalisée que dans une commune disposant d'un plan Local d'Urbanisme opposable aux tiers.

Le programme d'une unité touristique nouvelle doit en tant que de besoin contenir des dispositions pour le logement des salariés de la station et pour l'accueil et l'accès aux pistes des skieurs "à la journée" non-résidents.

6 - Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

7 - La loi du 9 janvier 1985 relative au développement de la montagne.

8 - La loi du 3 janvier 1992 sur l'eau.

9 - La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection des paysages.

10 - La loi du 31 décembre 1992 sur le bruit.

11 - La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

12- La loi du 13 Décembre 2000 (solidarité et renouvellement urbain)

* voir le lexique en fin de document

13- La loi Urbanisme et Habitat.

Demeurent applicables les articles du Code de l'urbanisme et les autres législations, concernant notamment :

- le sursis à statuer,
- le droit de préemption urbain,
- les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé,
- les règles d'urbanisme des lotissements maintenus (article L 315-2-1),

14- L'article L111-3 du Code Rural

(Loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 art. 105 Journal Officiel du 10 juillet 1999)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 204 Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 79 Journal Officiel du 24 février 2005 en vigueur le 1er janvier 2006)

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

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

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

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

Article III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un tiret et repérées au plan par les indices suivants :

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (Article R123-5 du code de l'urbanisme).

Ces zones font l'objet des chapitres du titre 2.

LES ZONES A URBANISER

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



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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme (Article R123-6 du code de l'urbanisme).

Ces zones font l'objet du chapitre du titre 3.

LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A (Article R123-7 du code de l'urbanisme).

Ces zones font l'objet du chapitre du titre 4.

LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (Article R123-8 du code de l'urbanisme).

Ces zones font l'objet des chapitres du titre 5.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte en outre :

- Des espaces boisés classés* mentionnés au plan de zonage, auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et des autres législations et réglementations en vigueur les concernant (article L130-1 et 130-2 du code de l'urbanisme);
- Des emplacements réservés* aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts énumérés en annexe.
- L'emprise des secteurs exposés à des risques naturels, en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et au Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Isère.

* voir le lexique en fin de document

Article IV - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules peuvent être admises les adaptations mineures conformes aux dispositions de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Article V - PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour les travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Après la destruction d'un bâtiment, par sinistre, dont les caractéristiques ne respectent pas la zone dans laquelle il se trouve, la reconstruction à l'identique de ce bâtiment est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié (art L 111-3 du code de l'urbanisme).

Article VI - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT TOUT OU PARTIE DES ZONES

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

1 - Citernes - dépôts de matériaux de toute nature

Ils devront être enterrés ou dissimulés aux vues des tiers, par des aménagements adéquats.

2 - Réglementation des accès et reculs

Les accès nouveaux sur les routes départementales sont réglementés en application des articles R.111.2 et R.111.4 du code de l'urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire; en vertu notamment de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels. Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

3 - Dispositions relatives à la salubrité publique en l'absence d'un réseau de collecte

En l'absence d'un réseau d'égout, tout terrain, pour être constructible, doit présenter des caractéristiques (nature, pente, surface, largeur) permettant un épandage qui ne soit pas de nature à porter atteinte aux règles de salubrité publique définies par le règlement sanitaire départemental.



En tout état de cause, toute demande d'autorisation de construire devra se conformer aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires (assainissement eaux usées), jointes au dossier du P.L.U.

4 Clôtures

L'édification de clôture est subordonnée à une déclaration préalable.

L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut s'opposer à la réalisation de clôture ou de tout aménagement en tenant lieu le long de toutes les voies de circulation, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait de cet aménagement par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

5 - Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

6 - Vérandas et piscines

La construction des vérandas inférieures à 20 m² de surface de plancher* et des piscines est soumise à une déclaration préalable.

Les travaux de plus de 20 m² de surface de plancher* et les piscines couvertes de plus de 20 m² sont soumis à une demande de permis de construire.

7- Paraboles

Les paraboles d'un diamètre supérieur à 1 m sont soumises à une déclaration préalable.

8- Coupes et abattages d'arbres – Défrichements

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurés au document graphique.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311-2 du code forestier, et interdits dans les espaces boisés classés*.

9 - Stationnement des caravanes

Le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois et une fois par an, de caravanes isolées, tels que visé à l'article R 443-2 du code de l'urbanisme, est interdit, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité.

10 - Accès au stationnement

Les garages ou groupements de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles, de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à limiter le nombre d'accès sur les voies publiques.

* voir le lexique en fin de document

11 – Lotissements

Les règles d'utilisation du sol des lotissements sont régies par l'article L 315-2-1 du code de l'urbanisme, posant le principe de la caducité des règles des lotissements après dix années, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, sauf en cas de demande expresse de maintien de ces règles par les co-lotis.

12 – Classement sonore de l'autoroute A41 et de la route départementale 1090

En application du décret du 9 janvier 1995, de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, et de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 1998, sont délimités des secteurs de nuisances sonores, dans lesquels des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire concernant les habitations :

- sur une profondeur de 250 m de part et d'autre du tronçon de l'A41 classée de catégorie 2.
- sur une profondeur de 100 m de part et d'autre du tronçon de la RD 1090 classé de catégorie 3, (la profondeur s'entendant à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche) ;

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Article VII - DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

Article VIII - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

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

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.



II - TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

1. ZONE UA

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (Article R123-5 du code de l'urbanisme).

La zone urbaine UA, construite ou immédiatement constructible, correspond aux parties agglomérées les plus denses de la commune, dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles.

La caractéristique de cette zone est constituée par une voie publique centrale à partir de laquelle s'organise un parcellaire "en lanières". Le domaine bâti, en général en ordre continu, se développe initialement en bordure de voie. Il se dédensifie vers l'arrière des parcelles, lesquelles sont aménagées en jardins. Cette structure est à sauvegarder et à compléter en accord avec l'esprit d'origine.

La vocation principale de cette zone est l'habitat individuel et collectif*; sont également admis les équipements collectifs, les activités d'accompagnement (commerces de proximité, bureaux, services, hôtels) et les activités artisanales non nuisantes.

La zone comprend plusieurs secteurs correspondants à la structure urbaine d'origine du bourg et des hameaux :

- un secteur UA correspondant à la structure traditionnelle du bourg et des hameaux de la Mure et du Carre
- un secteur UAa correspondant à la structure traditionnelle du hameau de Chonas
- un secteur UAb correspondant à l'Institut (COS 0,30)
- des secteurs UAc1 et UAc2 correspondant aux secteurs soumis aux prescriptions particulières de l'étude du Château du Carre

Dans les secteurs à risque, les constructions doivent respecter strictement les prescriptions contenues dans le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels. Les dispositions de ce document sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol et sont annexées aux servitudes d'utilité publique.

* voir le lexique en fin de document

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

Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles admises à l'article UA2

Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement, défini selon les dispositions de l'article L.123-2-a du Code d'urbanisme, aucune construction nouvelle ne sera autorisée.

Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- l'habitat et leurs annexes*
- les activités tertiaires et les commerces de proximité
- les activités d'accompagnement (bureaux, services, hôtels)
- les activités artisanales non nuisantes
- les équipements collectifs
- les piscines
- l'aménagement * des bâtiments existants dans le volume existant avec ou sans changement de destination
- l'extension* des exploitations agricoles existantes
- en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique (surface et volume).

Exceptés les équipements publics et d'intérêt général, les annexes* et les piscines, toutes les constructions auront au minimum un rez-de-chaussée + un niveau.

Sur la place de la mairie et la place de la Cave, la mutation en habitation des rez-de-chaussée commerciaux et de services est interdite.

Dans les secteurs UAc, toute demande d'autorisation de travaux (déclaration préalable et permis de construire) devra respecter strictement les dispositions de l'étude du Château du Carre et notamment les plans masse annexés aux documents graphiques.

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout projet devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

Les démolitions seront soumises au permis de démolir suivant les dispositions de l'article L 421-3 et suivants du code de l'Urbanisme.

* voir le lexique en fin de document

1.2 SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Concernant les dessertes :

Le permis de construire sera refusé sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie :

- L'emprise minimale sera de 8 mètres pour les voies destinées à être classées dans le réseau communal.
- Les voies internes à l'opération de construction auront une emprise de 6 mètres minimum. Cette largeur peut être réduite à 4 mètres pour des voies dont la longueur ne dépasse pas 50 mètres.
- L'extrémité des voies en impasse* doit comporter une plateforme* aménagée permettant aux véhicules des services publics notamment d'effectuer aisément toutes les manœuvres de demi-tour.
- Toute voie doit garantir des cheminements piétons dont la qualité doit correspondre au caractère et à la vocation du secteur.
- Des dispositions différentes peuvent être adoptées pour le désenclavement d'une parcelle et pour les pistes cyclables.

Concernant les accès :

- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès à une nouvelle construction sera établi par la voie la plus sûre.
- Sur les routes départementales (RD1090 et RD30), la création de nouvel accès est interdite, si le terrain destiné à être bâti est déjà bordé par une autre voie d'accès. Dans le cas contraire, l'accord préalable du service gestionnaire de la voirie est obligatoire.

Concernant le stationnement et les aménagements particuliers

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres :

- pour assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- et/ou à la réalisation de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.

Dans les secteurs UAc, toute demande d'autorisation de travaux (déclaration préalable et permis de construire) devra respecter strictement les dispositions de l'étude du Château du Carre et notamment respecter les conditions de desserte des différents lots telles que définies sur les plans masse annexés aux documents graphiques.

Article UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau :

Tout nouveau projet de construction doit obligatoirement être raccordé au réseau d'alimentation en eau potable.

Assainissement :

▪ Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdite.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Nouveau Code de la Santé Publique. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.

▪ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir, par le biais d'un puits perdu, l'infiltration sur le terrain des eaux pluviales et de ruissellement collecté par les surfaces aménagées ; le trop plein sera rejeté au réseau. Cette règle est applicable sauf prescriptions particulières du PPRN*.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

Électricité, gaz et téléphone : Tout nouveau réseau doit être enterré.

Article UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction nouvelle ou installation qui ne pourra être raccordée au réseau public d'assainissement, la superficie minimale de terrain est fixée à 1 000 m².

Dans les secteurs UAc, toute demande d'autorisation de travaux (déclaration préalable et permis de construire) devra respecter strictement les dispositions de l'étude du Château du Carre et notamment les plans masse annexés aux documents graphiques.

* voir le lexique en fin de document



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

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, le long des voies et dans une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement actuel ou futur, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement*,
- soit en continuité avec le bâti existant,
- soit en recul, tout en respectant les caractéristiques de la structure urbaine d'origine à condition qu'il reste ouvert et qu'un usage collectif d'intérêt général le justifie.

Les façades sur voies doivent s'implanter en ordre continu ou semi-continu de manière à assurer une continuité avec le bâti existant et seront complétées par des éléments architecturaux tels que porche, mur, bâtiment annexe*, etc., afin de délimiter l'espace-rue. Celui-ci sera conçu comme un ensemble dans lequel les nouvelles constructions devront s'intégrer.

Au-delà d'une profondeur de 15 m comptée à partir de l'alignement*, les constructions seront autorisées après achèvement ou simultanément à la réalisation de celles implantées dans la profondeur des 15 m.

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

Les dépassées de toiture et les auvents ne sont pas pris en compte dans la limite de un mètre de dépassement.

Les piscines et toutes autres annexes* doivent obligatoirement s'implanter à l'arrière de la construction réalisée en front de rue.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les reconstructions de bâtiments existants,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif*.

* voir le lexique en fin de document

PRINCIPE

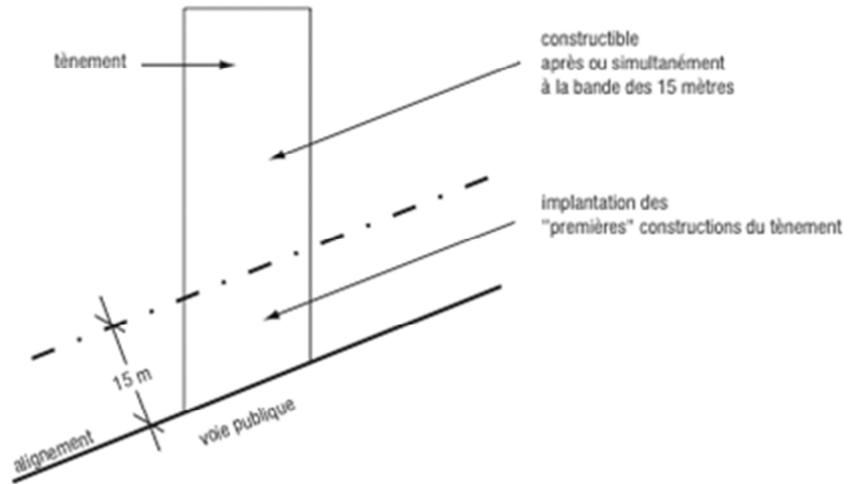


ILLUSTRATION construction

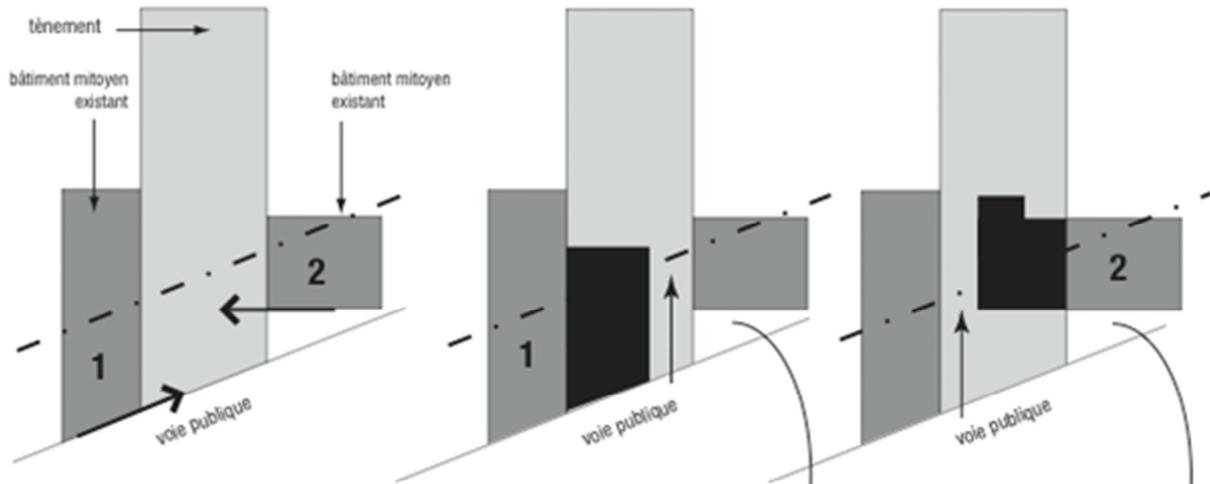
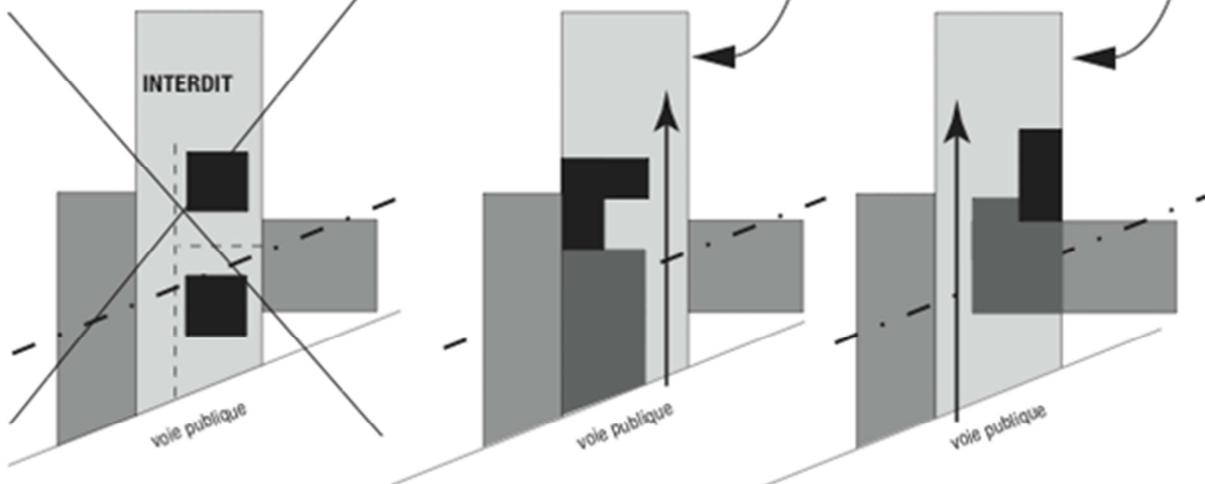


ILLUSTRATION extension



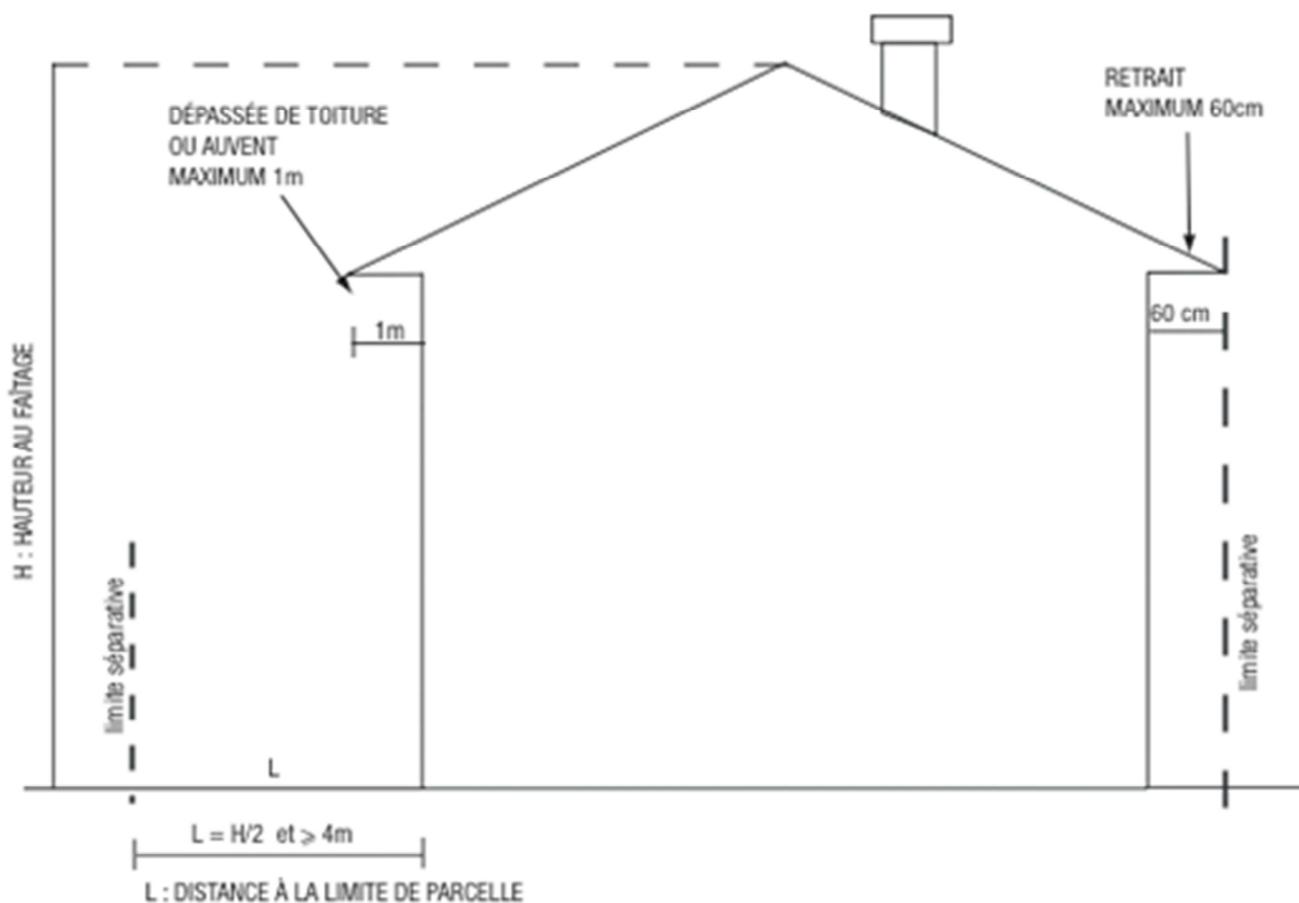
Dans les secteurs UAc, toute demande d'autorisation de travaux (déclaration préalable et permis de construire) devra respecter strictement les dispositions de l'étude du Château du Carre et notamment les conditions définies dans les plans masse annexés aux documents graphiques pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article UA 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation de toute construction par rapport aux limites séparatives peut s'effectuer :

- soit à une distance horizontale au moins égale à la moitié de la hauteur* ($L = H/2$) sans être inférieure à 4 mètres. Dans ce cas, les dépassées de toiture et les auvents ne sont pas pris en compte dans la limite de un mètre de dépassement.
- soit en limite de parcelle. Dans ce cas, l'égout de toiture peut être à l'aplomb et le mur en retrait de 60 cm maximum. (voir UA11)

PRINCIPE



Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ;
- pour les lotissements et les ensembles d'habitations assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation de constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe du périmètre du projet ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif ;

Les piscines s'implanteront à une distance minimum de 4 mètres des limites de parcelle.

Dans les secteurs UAc, toute demande d'autorisation de travaux (déclaration préalable et permis de construire) devra respecter strictement les dispositions de l'étude du Château du Carre et notamment les conditions définies dans les plans masse annexés aux documents graphiques pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions, à l'exception des piscines, s'implanteront sur la propriété de manière à ne pas nuire à la salubrité (ensoleillement).

Dans les secteurs UAc, toute demande d'autorisation de travaux (déclaration préalable et permis de construire) devra respecter strictement les dispositions de l'étude du Château du Carre et notamment les conditions définies dans les plans masse annexés aux documents graphiques pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article UA 9 - EMPRISE* AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UAc, toute demande d'autorisation de travaux (déclaration préalable et permis de construire) devra respecter strictement les dispositions de l'étude du Château du Carre et notamment les plans masse annexés aux documents graphiques.

Article UA 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions est mesurée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de cette construction (faîtage), à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis et présentant une unité d'aspect, la hauteur* maximale des constructions sera la hauteur* moyenne des constructions environnantes afin de respecter la silhouette des faîtes et la continuité du bâti existant.

* voir le lexique en fin de document



Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, la hauteur* maximale est fixée à 12 m. Des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques peuvent être accordés.

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, la hauteur* maximale est fixée à 9 m :

- dans le secteur UAa (hameau de Chonas) ;

La hauteur* des annexes* ne devra pas excéder 4,50 m.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux bâtiments publics ou d'intérêt général.

Dans les secteurs UAc, toute demande d'autorisation de travaux (déclaration préalable et permis de construire) devra respecter strictement les dispositions de l'étude du Château du Carre et notamment les plans masse annexés aux documents graphiques.

- La hauteur maximale est de 7,25 m en UAc1
- La hauteur maximale est de 9,00 m en UAc2

Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions de l'article R 111-21 du code de l'Urbanisme sont applicables.

«Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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».

Toute nouvelle construction, y compris les bâtiments de conception contemporaine, est autorisée, à condition que soient respectés les paramètres caractéristiques de l'architecture d'origine de la zone :

Pentes, couvertures et débords des toitures,

- seules les toitures à plusieurs pans reliés sont autorisées. Les toitures à pans inversés sont interdites.
- la pente des toitures est comprise entre 40 et 100 %. Toutefois une pente inférieure ou une toiture terrasse sont autorisées sous réserve de participer à une composition architecturale d'ensemble (vérandas, éléments de liaison, meilleure insertion dans la pente du terrain). Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardins de moins de 20 m².
- le corps principal du bâtiment est obligatoirement perpendiculaire ou parallèle à la voirie, ou aux courbes de niveaux.
- l'orientation du faîtage est obligatoirement dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- les débordements de toitures sont de 60 cm minimum. Cette règle ne s'applique pas aux façades des bâtiments implantés sur limite séparative, aux abris de jardins de moins de 20 m² et aux jacobines.
- les annexes* isolées peuvent avoir un toit à une pente
 - si elles sont accolées à un mur d'enceinte, à condition que leur hauteur* ne dépasse pas celle dudit mur, en tout point compté de la toiture
 - si elles sont accolées à un autre bâtiment.

Les dispositions de ce chapitre « pentes, couvertures et débords des toitures » ne s'appliquent pas aux constructions qui favorisent l'utilisation de l'énergie solaire.

Composition des façades, jeu des pleins et des vides

D'une manière générale, les fenêtres sont plus hautes que larges.

La composition des façades et de la toiture doit retrouver les rythmes verticaux et horizontaux caractéristiques de la zone.

Matériaux et couleurs

- les matériaux et les couleurs pouvant être mis en œuvre pour les revêtements des parties extérieures des constructions sont d'aspect et de couleurs discrets s'alliant avec la conception architecturale du projet et avec son environnement naturel et urbain, conformément au nuancier matériaux et couleurs déposé en mairie.
- l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- en façade, l'emploi de matériaux réfléchissants (à l'exception des panneaux solaires), blancs et de couleurs trop contrastées (et non justifiés par le projet) est interdit.
- les panneaux produisant de l'énergie solaire placés sur le toit ou servant de matériaux de toiture, ou placés en façades sont autorisés.
- tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.
- les menuiseries extérieures et les systèmes d'occultation doivent être traités en harmonie de matériaux et de couleurs.
- les volets participent à la composition des façades.
- les toitures à pente sont obligatoirement en tuiles de couleur « rouge vieilli », toutefois pour des pentes inférieures à 40% ou pour les toitures terrasses, un matériau différent, non réfléchissant, est autorisé, sous réserve de participer à une composition architecturale d'ensemble.
- seules les toitures des bâtiments à vocation agricole peuvent être d'un autre matériau de teinte brune, non réfléchissant.
- les toitures terrasses peuvent être végétalisées, le complexe d'étanchéité est obligatoirement recouvert d'un matériau non réfléchissant.

Clôtures, portails, porches et annexes

La nature, la teinte des matériaux utilisés ainsi que la pente de toiture des bâtiments annexes* de plus de 10m² et des extensions seront strictement identiques à ceux du bâtiment principal.

Tous les mouvements de terre seront adaptés à la pente naturelle du terrain. Sur les terrains en pente, les déblais et les remblais sont limités à 1,50 m s'ils sont bloqués par un mur de soutènement* paysager ou traités en harmonie avec la construction existante.

Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale au domaine bâti et aux espaces extérieurs caractéristiques de la zone. Les matériaux mis en œuvre pour leur couverture devront respecter les règles communes.



Lorsque, pour des besoins d'adaptation au sol, un mur de soutènement* en terre doit être édifié, il ne peut excéder sur son parement extérieur visible, une hauteur* de 1,50 m et doit être doublé d'une plantation-écran constituée d'espèces végétales indigènes variées.

Dans les secteurs UAc :

- Toute demande d'autorisation de travaux (déclaration préalable et permis de construire) devra respecter strictement les dispositions de l'étude du Château du Carre et notamment les plans masse annexés aux documents graphiques.
- Les constructions édifiées sur tous les lots devront constituer un ensemble présentant une unité de volume et de composition en harmonie avec l'environnement rural de la commune de La Terrasse.
- L'aspect extérieur des bâtiments ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, au site urbain et rural de La Terrasse, au paysage ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article UA 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT *

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions devra être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

a) Pour les habitations :

Pour les constructions nouvelles et leurs extensions, le nombre d'emplacements de stationnement (places extérieures et couvertes) est :

<i>Surface de plancher</i>	<i>Nombre d'emplacements</i>
Entre 0 et 40 m ²	1 place couverte
Entre 40 m ² et 120 m ²	1 place couverte 1 place non couverte
Au-delà de 120 m ²	1 place par tranche de 40 m ² , dont 50 % non couverte arrondi à l'unité inférieure

Une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (dit « logements sociaux »).

Les normes mentionnées ci-dessus s'appliquent également lors du changement de destination d'un bâtiment en bâtiment à usage d'habitation.

b). Pour d'autres fonctions

- Hôtel : 1 emplacement par chambre
- Restaurant : 1 emplacement pour 10 m² de restauration
- Services, Bureaux : 1 emplacement pour 25 m²
- Salle de cinéma, Réunion, Spectacle : 1 emplacement pour 5 places
- Maison de retraite : 1 emplacement pour 5 lits

* voir le lexique en fin de document

Toutefois en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 mètres de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

En cas de non-respect des dispositions susvisées, il sera fait application des articles L 123-1-12 et R 332.17 du code de l'urbanisme concernant la participation financière du constructeur, pour non-réalisation d'aires de stationnement, proportionnellement au nombre de places.

Les constructions et les aires de stationnement* seront aménagées avec un soin tout particulier en respect avec le caractère du domaine bâti (auvent, appentis, pergola) et la texture d'origine des espaces extérieurs. Dans le cas de constructions souterraines, les rampes d'accès seront intégrées au bâtiment.

Dans les secteurs UAc, toute demande d'autorisation de travaux (déclaration de travaux et permis de construire) devra respecter strictement les dispositions de l'étude du Château du Carre et notamment les plans masse annexés aux documents graphiques.

Dans le secteur UAc2 (habitat collectif), deux places de stationnement sont exigées par logement.

Article UA13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres respecteront le caractère d'origine de la zone.

Les façades sur voies et les clôtures seront conçues de façon à assurer un caractère unitaire de l'espace-rue.

Les clôtures sont limitées à 2,00 mètres de hauteur* au-dessus du sol. Elles peuvent être constituées soit par :

- un mur plein
- un mur bahut d'une hauteur* maximum de 60 cm au-dessus du sol naturel, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé éventuellement d'une haie vive d'essences indigènes variées.

La reconstruction des clôtures à l'identique est autorisée.

Les portails sont de forme géométrique simple. Leur hauteur* est limitée à 2 mètres.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations indigènes résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.

Les limites avec les zones naturelles ou agricoles seront obligatoirement constituées par une haie vive d'essences végétales indigènes variées.

* voir le lexique en fin de document



En cas de construction de logements peut être exigée la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité des logements et correspondant à leur importance.

En cas d'opération d'ensemble (ou lotissement) portant sur un tènement foncier* d'au moins 3000 m² est exigée la réalisation d'un espace vert d'une superficie équivalent à 10% de la superficie du tènement*.

Pour les tènements* de moins de 3 000 m², la surface des toitures végétalisées pourra intégrer ce taux de 10 %.

Dans les secteurs UAc, toute demande d'autorisation de travaux (déclaration préalable et permis de construire) devra respecter strictement les dispositions de l'étude du Château du Carre et notamment les plans masse annexés aux documents graphiques.

1.3 SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*

Sauf indications particulières portées aux plans, les dispositions de cet article résultent de l'application des articles UA3 à UA13.

Secteur de l'Institut UAb : COS de 0,30

* voir le lexique en fin de document

III - TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2. ZONE UB

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (Article R123-5 du code de l'urbanisme).

La zone urbaine UB, construite ou immédiatement constructible, correspond à l'extension* de l'urbanisation en ordre discontinu sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel. Sont également admis les équipements collectifs et les activités complémentaires, compatibles avec le caractère de la zone.

La zone comprend un secteur UBc soumis aux prescriptions particulières de l'étude du Château du Carre.

Dans les secteurs à risques naturels, les constructions doivent respecter strictement les prescriptions contenues dans le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels. Les dispositions de ce document sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol et sont annexées aux servitudes d'utilité publique.



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

Article UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles admises à l'article UB2

Article UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions résidentielles de moyenne densité, et notamment :

- l'habitat et leurs annexes*,
- les hébergements touristiques,
- les parcs de stationnement,
- les équipements collectifs et publics,
- les constructions d'intérêt général,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- l'aménagement* des bâtiments existants dans le volume existant avec ou sans changement de destination
- en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique (surface et volume).
- l'extension* des exploitations agricoles* existantes
- les piscines

En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les bureaux et services, dans la mesure où ils sont intégrés à la construction principale à usage d'habitation.
- Les constructions abritant une activité artisanale, à condition que celle-ci soit liée à une activité à vocation de prestation de service de proximité et qu'elle ne présente aucune nuisance pour le voisinage.
- Les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées soumises à déclaration pour la protection de l'environnement, à condition que l'activité projetée ne présente aucune nuisance pour le voisinage.

Dans le secteur UBc, toute demande d'autorisation de travaux (déclaration préalable et permis de construire) devra respecter strictement les dispositions de l'étude du Château du Carre et notamment les plans masse annexés aux documents graphiques.

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout projet devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

* voir le lexique en fin de document

2. 2 SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Concernant les dessertes :

Le permis de construire sera refusé sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie :

- L'emprise minimale sera de 8 mètres pour les voies destinées à être classées dans le réseau communal.
- Les voies internes à l'opération de construction auront une emprise de 6 mètres minimum. Cette largeur peut être réduite à 4 mètres pour des voies dont la longueur ne dépasse pas 50 mètres.
- L'extrémité des voies en impasse* doit comporter une plateforme* aménagée permettant aux véhicules des services publics notamment d'effectuer aisément toutes les manœuvres de demi-tour.
- Toute voie doit garantir des cheminements piétons dont la qualité doit correspondre au caractère et à la vocation du secteur.
- Des dispositions différentes peuvent être adoptées pour le désenclavement d'une parcelle et pour les pistes cyclables.

Concernant les accès :

- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès à une nouvelle construction sera établi par la voie la plus sûre.
- Sur les routes départementales (RD1090 et RD30), la création de nouvel accès est interdite, si le terrain destiné à être bâti est déjà bordé par une autre voie d'accès. Dans le cas contraire, l'accord préalable du service gestionnaire de la voirie est obligatoire.

Concernant le stationnement et les aménagements particuliers

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres :

- pour assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- et/ou à la réalisation de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.

Dans le secteur UBc, toute demande d'autorisation de travaux (déclaration préalable et permis de construire) devra respecter strictement les dispositions de l'étude du Château du Carre et notamment respecter les conditions de desserte des différents lots telles que définies sur les plans masse annexés aux documents graphiques.



Article UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau :

Tout nouveau projet de construction doit obligatoirement être raccordé au réseau d'alimentation en eau potable.

Assainissement :

▪ Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdite.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Nouveau Code de la Santé Publique. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.

▪ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir, par le biais d'un puits perdu, l'infiltration sur le terrain des eaux pluviales et de ruissellements collectés par les surfaces aménagées ; le trop plein sera rejeté au réseau. Cette règle est applicable sauf prescriptions particulières du PPRN*.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

Électricité, gaz et téléphone : Tout nouveau réseau doit être enterré.

Article UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction nouvelle ou installation qui ne pourra être raccordée au réseau public d'assainissement, la superficie minimale de terrain est fixée à 1 000 m².

Dans le secteur UBc, toute demande d'autorisation de travaux (déclaration préalable et permis de construire) devra respecter strictement les dispositions de l'étude du Château du Carre et notamment les plans masse annexés aux documents graphiques.

* voir le lexique en fin de document

Article UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, l'implantation de toute construction doit s'effectuer à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement*. Cette disposition n'est pas applicable aux équipements publics tels que transformateurs et mobilier urbain.

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

Les dépassées de toiture et les auvents ne sont pas pris en compte dans la limite de un mètre de dépassement.

Les accès automobiles (portails, porte de garages, etc,...) devront respecter un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement*.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les reconstructions de bâtiments existants,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif*.

Dans le secteur UBc, toute demande d'autorisation de travaux (déclaration préalable et permis de construire) devra respecter strictement les dispositions de l'étude du Château du Carre et notamment les conditions définies dans les plans masse annexés aux documents graphiques pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

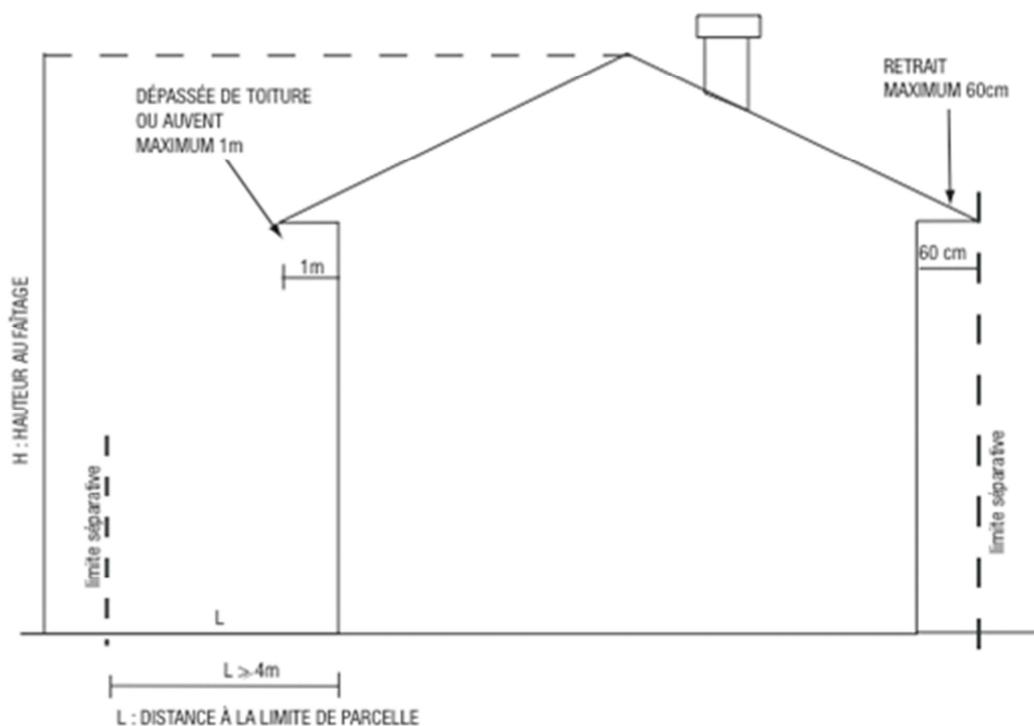
Article UB 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation de toute construction par rapport aux limites séparatives peut s'effectuer :

- soit à une distance horizontale minimum de 4 mètres. Dans ce cas, les dépassées de toiture et les auvents ne sont pas pris en compte dans la limite de un mètre de dépassement.
- soit sur une seule et unique limite de parcelle. Dans ce cas, l'égout de toiture peut être à l'aplomb et le mur en retrait de 60 cm maximum.

* voir le lexique en fin de document

PRINCIPE



Les piscines s'implanteront à une distance minimum de 4 mètres des limites de parcelle.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- pour les lotissements et les ensembles d'habitations assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation de constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe du périmètre du projet
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

Dans le secteur UBc, toute demande d'autorisation de travaux (déclaration préalable et permis de construire) devra respecter strictement les dispositions de l'étude du Château du Carre et notamment les conditions définies dans les plans masse annexés aux documents graphiques pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions, à l'exception des piscines, s'implanteront sur la propriété de manière à ne pas nuire à la salubrité (ensoleillement).

Dans le secteur UBc, toute demande d'autorisation de travaux (déclaration préalable et permis de construire) devra respecter strictement les dispositions de l'étude du Château du Carre et notamment les conditions définies dans les plans masse annexés aux documents graphiques pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article UB 9 - EMPRISE* AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UBc, toute demande d'autorisation de travaux (déclaration préalable et permis de construire) devra respecter strictement les dispositions de l'étude du Château du Carre et notamment les plans masse annexés aux documents graphiques.

Article UB 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions est mesurée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de cette construction (faîtage), à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, la hauteur* maximale est fixée à 9 m.

En cas de construction dans une bande de 4 m à partir de la limite de parcelle, la hauteur* maximale est fixée à 4,50 m, sans être supérieure à 3 m en limite de parcelle.

Des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques peuvent être accordés.

Toute autre construction est limitée à 4,50m.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux bâtiments publics et d'intérêt général.

Dans le secteur UBc, toute demande d'autorisation de travaux (déclaration préalable et permis de construire) devra respecter strictement les dispositions de l'étude du Château du Carre et notamment les plans masse annexés aux documents graphiques. La hauteur maximale est de 7,25 m.

Article UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions de l'article R 111-21 du code de l'Urbanisme sont applicables.

«Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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».



Toute nouvelle construction à usage d'habitation, y compris les bâtiments de conception contemporaine, est autorisée, à condition que soient respectés :

Pentes, couvertures et débords des toitures

- seules les toitures à plusieurs pans reliés sont autorisées. Les toitures à pans inversés sont interdites.
- la pente de toiture est obligatoirement comprise entre 40 et 100 %. Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardins de moins de 20 m².
- les toitures-terrasses, comme les vérandas, peuvent être autorisées sous réserve qu'elles participent à une composition architecturale d'ensemble cohérente.
- le corps principal du bâtiment est obligatoirement perpendiculaire ou parallèle à la voirie, ou aux courbes de niveaux.
- l'orientation du faîtage est obligatoirement dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- les dépasées de toitures sont de 60 cm minimum pour le bâtiment principal et de 40 cm pour les annexes* et les extensions des constructions existantes. Cette règle ne s'applique pas aux façades des bâtiments implantés sur limite séparative, aux abris de jardins de moins de 20 m² et aux jacobines.
- les annexes* et les extensions de bâtiments existants peuvent avoir un toit à une pente,
 - si elles sont accolées à un mur d'enceinte, à condition que leur hauteur* ne dépasse pas celle dudit mur, en tout point compté de la toiture
 - si elles sont accolées à un autre bâtiment.

Les dispositions de ce chapitre « pentes, couvertures et débords des toitures » ne s'applique pas aux constructions qui favorisent l'utilisation de l'énergie solaire.

Composition des façades, jeu des pleins et des vides

- d'une manière générale, les fenêtres sont plus hautes que larges.
- la toiture constitue une cinquième façade et doit à ce titre être composée comme une façade.

Matériaux et couleurs

- les matériaux et les couleurs pouvant être mis en œuvre pour les revêtements des parties extérieures des constructions sont d'aspect et de couleurs discrets s'alliant avec la conception architecturale du projet et avec son environnement naturel et urbain, conformément au nuancier matériaux et couleurs déposé en mairie.
- l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- en façade, l'emploi de matériaux réfléchissants (à l'exception des panneaux solaires), blancs et de couleurs trop contrastées (et non justifiées par le projet) est interdit.
- Les panneaux produisant de l'énergie solaire placés sur le toit ou servant de matériaux de toiture ou placés en façades sont autorisés.
- toute forme d'imitation de matériaux et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont prohibés.
- les menuiseries extérieures et les systèmes d'occultation doivent être traités en harmonie de matériaux et de couleurs.
- les volets participent à la composition des façades.
- les toitures à pente sont obligatoirement en tuiles de couleur « rouge vieilli »,

- seules les toitures des bâtiments à vocation agricole peuvent être d'un autre matériau de teinte brune, non réfléchissant.
- les toitures terrasses peuvent être végétalisées, le complexe d'étanchéité est obligatoirement recouvert d'un matériau non réfléchissant.

La nature, la teinte des matériaux utilisés ainsi que la pente de toiture des bâtiments annexes* de plus de 10 m² et des extensions seront strictement identiques à ceux du bâtiment principal.

Tous les mouvements de terre seront adaptés à la pente naturelle du terrain. Sur les terrains en pente, les déblais et les remblais sont limités à 1,50 m s'ils sont bloqués par un mur de soutènement* paysager ou traités en harmonie avec la construction existante.

Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale au domaine bâti et aux espaces extérieurs caractéristiques de la zone. Les matériaux mis en œuvre pour leur couverture devront respecter les règles communes.

Lorsque pour des besoins d'adaptation au sol, un mur de soutènement* en terre doit être édifié, il ne peut excéder sur son parement extérieur visible, une hauteur* de 1,50 mètres et doit être doublé d'une plantation-écran constitué d'espèces végétales indigènes variées.

Dans le secteur UBc :

- Toute demande d'autorisation de travaux (déclaration préalable et permis de construire) devra respecter strictement les dispositions de l'étude du Château du Carre et notamment les plans masse annexés aux documents graphiques.
- Les constructions édifiées sur tous les lots devront constituer un ensemble présentant une unité de volume et de composition en harmonie avec l'environnement rural de la commune de La Terrasse.
- L'aspect extérieur des bâtiments ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, au site urbain et rural de La Terrasse, au paysage ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article UB 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement seront limitées à un minimum d'emprise* et seront aménagées avec soin à l'aide d'arbres, haies, pergolas, et s'intégreront harmonieusement dans leur environnement immédiat.

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions devra être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

a) Pour les habitations :

Pour les constructions nouvelles et leurs extensions, le nombre d'emplacements de stationnement (places extérieures et couvertes) est :



<i>Surface de plancher</i>	<i>Nombre d'emplacement</i>
Entre 0 et 40 m ²	1 place couverte
Entre 40 m ² et 120 m ²	1 place couverte 1 place non couverte
Au-delà de 120 m ²	1 place par tranche de 40 m ² , dont 50% non couverte arrondi à l'unité inférieure

Une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (dit « logements sociaux »).

Les normes mentionnées ci-dessus s'appliquent également lors du changement de destination d'un bâtiment en bâtiment à usage d'habitation.

b). Pour d'autres fonctions

- hôtel : 1 emplacement par chambre
- restaurant : 1 emplacement pour 10 m² de restauration
- services, bureaux : 1 emplacement pour 25 m²
- salle de cinéma, réunion, spectacle : 1 emplacement pour 5 places
- maison de retraite : 1 emplacement pour 5 lits

Toutefois en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 mètres de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

En cas de non-respect des dispositions susvisées, il sera fait application des articles L 123-1-12 et R 332.17 du code de l'urbanisme concernant la participation financière du constructeur, pour non-réalisation d'aires de stationnement*, proportionnellement au nombre de places.

Les constructions et les aires de stationnement* seront aménagées avec un soin tout particulier en respect avec le caractère du domaine bâti (auvent, appentis, pergola, etc.) et l'aménagement* des espaces extérieurs. Dans le cas de constructions souterraines, les rampes d'accès seront intégrées au bâtiment.

Dans le secteur UBc, toute demande d'autorisation de travaux (déclaration préalable et permis de construire) devra respecter strictement les dispositions de l'étude du Château du Carre et notamment les plans masse annexés aux documents graphiques.

* voir le lexique en fin de document

Article UB13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés principalement en jardin. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations indigènes.

Les clôtures (haies, murs, palissades, portails, porches, etc.) côté voie publique ou privée seront édifiées de façon à assurer un caractère unitaire de l'espace-rue.

Les clôtures sont limitées à 2,00 mètres de hauteur* au-dessus du sol. Elles peuvent être constituées soit par :

- un mur plein
- un mur bahut d'une hauteur* maximum de 60 cm au-dessus du sol naturel, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé éventuellement d'une haie vive d'essences indigènes variées.

La reconstruction des clôtures à l'identique est autorisée.

Les portails sont de forme géométrique simple. Leur hauteur* est limitée à 2 mètres.

Les limites avec les zones naturelle ou agricole seront aménagées de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel et une lisière intéressante pour le domaine bâti. Elles seront obligatoirement constituées par une haie vive d'essences végétales indigènes variées.

En cas de construction de logements peut être exigée la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité des logements et correspondant à leur importance.

En cas d'opération d'ensemble (ou lotissement) est exigée la réalisation d'un espace vert d'une superficie équivalente à 10% de la superficie du tènement*.

Dans le secteur UBc, toute demande d'autorisation de travaux (déclaration préalable et permis de construire) devra respecter strictement les dispositions de l'étude du Château du Carre et notamment les plans masse annexés aux documents graphiques.

2. 3 SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*

COS : 0,30

Dans le secteur UBc, les dispositions de cet article résultent de l'application des articles U3 à U13.



IV - TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

3. ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (Article R123-5 du code de l'urbanisme).

Dans la zone UI, l'utilisation et l'occupation des sols sont réservées à l'implantation des activités économiques de type industriel, artisanal et de bureaux.

La zone sera urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'ensemble ou des constructions compatibles, avec un aménagement cohérent de celle-ci, tel qu'il est défini par le règlement.

Cette zone, lieu de travail principal de la commune doit se développer en accordant une plus grande importance à la qualité urbanistique, architecturale et environnementale; ceci dans le but d'améliorer le cadre de travail et de valoriser l'image de la zone d'activités.

Dans les secteurs à risque, les constructions doivent respecter strictement les prescriptions contenues dans le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels. Les dispositions de ce document sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol et sont annexées aux servitudes d'utilité publique.

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

Article UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UI 2 sont interdites.

Article UI 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol relevant des activités économiques, et notamment :

- Les installations classées soumises à déclaration.
- Les lotissements ou opérations d'ensemble portant sur une surface minimum de 8000 m², et pouvant correspondre à un découpage en un ou plusieurs lots.
- Les surfaces d'exposition et de stockage dès lors qu'elles sont liées à une activité artisanale ou industrielle.
- Les bureaux.
- Les hôtels et les restaurants.
- Les activités commerciales
- Un local de gardiennage d'une surface maximale de 20 m² de surface de plancher par lot, à l'intérieur du bâtiment.
- Les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.
- Les aires de stationnement*.
- Les clôtures.

En cas de sinistre, la construction sera d'une surface analogue à celle de la construction initiale.

* voir le lexique en fin de document



3. 2 SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Concernant les dessertes :

- Le permis de construire peut être refusé sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimale sera de 8 mètres pour les voies destinées à être classées dans le réseau communal.
- Les voies internes à l'opération de construction auront une emprise de 6 mètres minimum.
- L'extrémité des voies en impasse* doit comporter une plateforme* aménagée permettant aux véhicules des services publics notamment d'effectuer aisément toutes les manœuvres de demi-tour.

Concernant les accès :

- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès à une nouvelle construction sera établi par la voie la plus sûre.
- Sur la route départementale RD1090, la création de nouvel accès est interdite, sans l'accord préalable du service gestionnaire de la voirie.

Concernant le stationnement et les aménagements particuliers

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation sur le fond même du terrain, des emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de déchargement des véhicules ainsi que leur stationnement. Un plan de circulation sera annexé à la demande de permis de construire ;
- à la réalisation de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.

Article UI - 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau

- Eau potable : toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Eau industrielle : le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

Assainissement:

Les constructions seront raccordées aux réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées, par l'intermédiaire des regards ou attente de branchement prévus à cet effet.

Les réseaux d'assainissement devront être en système séparatif (effluents domestiques, eaux pluviales, eaux industrielles) et un regard visitable devra être prévu pour le contrôle de chaque type d'effluent rejeté. En outre, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L 1331-1 du Nouveau Code de la Santé Publique.

- Eaux pluviales :

Les constructions seront raccordées au réseau d'eaux pluviales par l'intermédiaire des regards ou attente de branchement prévu à cet effet.

Sur chaque lot, les eaux pluviales collectées sur les aires de circulation et parkings devront obligatoirement transiter par un ouvrage de type séparateur d'hydrocarbures qui sera dimensionné pour traiter la pluie décennale de référence, et atteindre une qualité après traitement de 5 mg/l maximum d'hydrocarbures ; cette qualité pouvant être obtenue après stockage sur le lot concerné des eaux de ruissellement collectées par les zones de circulations intérieures.

Après avoir transité par un séparateur d'hydrocarbure, les eaux pluviales collectées sur les aires de circulation et parkings propres à chaque lot seront rejetées au réseau. Il sera demandé au pétitionnaire de respecter le débit de sol imperméabilisé.

Les eaux de toitures seront infiltrées sur la parcelle (puits perdu réalisé sur le terrain, fossé drainant, ...).

- Eaux industrielles : (eaux résiduaires polluées)

Les eaux industrielles seront traitées sur chaque lot suivant les recommandations de la D.D.A.S.S.

Chaque industriel devra faire son affaire de traitement de ses effluents en fonction d'un rejet qui devra respecter les objectifs de qualité et la capacité d'écoulement du milieu récepteur en prévoyant un système de rétention afin de limiter le débit du rejet.

Électricité, gaz et téléphone : Tout nouveau réseau doit être enterré.

Article UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

Article UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE*S PUBLIQUES

En l'absence d'indications au plan, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement
- soit à une distance minimale de 3 mètres à l'alignement de la voie. Si tel est le cas, les dépassées de toiture et les auvents ne sont pas pris en compte dans la limite de un mètre de dépassement.



Article UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En l'absence d'indication au plan, l'implantation de la construction pourra se faire :

- soit sur une et une seule des limites
- soit à une distance minimale de 5 mètres
- à une distance minimale de 20 m pour les parcelles n°1036 et 1039.

Les dépassées de toiture et les auvents ne sont pas pris en compte dans la limite de un mètre de dépassement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Un seul corps de bâtiment est autorisé par lot.

Article UI 9 - EMPRISE* AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise* au sol ne peut excéder :

- pour les parcelles inférieures à 5000 m² : 40 % de la surface de la parcelle ou du tènement* foncier
- pour les parcelles supérieures à 5000m² : 50 % de la surface de la parcelle ou du tènement* foncier.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques à caractère public

Article UI 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions est mesurée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de cette construction (faîtage), à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

La hauteur* est limitée à :

- 12 mètres pour les constructions dont la toiture a une pente supérieure à 20%.
- 9 mètres pour les constructions dont la toiture a une pente inférieure ou égale à 20%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Article UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

«Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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».

Toute nouvelle construction, y compris les bâtiments de conception contemporaine, est autorisée, à condition que soient respectés :

Pentes, couvertures

- les toitures à pente doivent comporter 2 pans minimum, leur pente ne devra pas excéder 30%.
- le corps principal du bâtiment est obligatoirement perpendiculaire ou parallèle à la voirie.
- l'orientation du faîtage est obligatoirement dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- les extensions de bâtiments existants peuvent avoir un toit à une pente
- la toiture constitue une cinquième façade et doit à ce titre être composée comme une façade.
- si la pente de toiture est inférieure à 20%, la toiture pourra être masquée par un acrotère.

Matériaux et couleurs

- les matériaux et les couleurs pouvant être mis en œuvre pour les revêtements des parties extérieures des constructions sont d'aspect et de couleurs discrets s'alliant avec la conception architecturale du projet et avec son environnement naturel et urbain, conformément au nuancier matériaux et couleurs déposé en mairie.
- l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- en façade, l'emploi de la couleur blanche et de couleurs trop contrastées (et non justifiées par le projet) est interdit.
- les panneaux produisant de l'énergie solaire placés sur le toit ou servant de matériaux de toiture ou placés en façades sont autorisés.
- tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.
- les toitures terrasses peuvent être végétalisées, le complexe d'étanchéité est obligatoirement recouvert d'un matériau non réfléchissant.

La nature, la teinte des matériaux utilisés ainsi que la pente de toiture des extensions seront strictement identiques à ceux du bâtiment principal.

Tous les mouvements de terre seront adaptés à la pente naturelle du terrain. Sur les terrains en pente, les déblais et les remblais sont limités à 1,50 m s'ils sont bloqués par un mur de soutènement* paysager ou traités en harmonie avec la construction existante.



Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale au domaine bâti et aux espaces extérieurs caractéristiques de la zone. Les matériaux mis en œuvre pour leur couverture devront respecter les règles communes.

Article UI 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT *

Il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement* suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent obligatoirement au plan de masse qui accompagne la demande de permis de construire.

Tout constructeur doit aménager sur son terrain les aires de stationnement* correspondant aux besoins de son activité, de son personnel et de sa clientèle.

Le stationnement est au minimum de :

- Bâtiments industriels : 2 emplacements de 50 m² chacun
- Bureaux : 1 emplacement pour 20 m² de surface de bureaux
- Hôtels : 1 emplacement par chambre
- Restaurants : 1 emplacement pour 10 m² de restauration.
- Ateliers : 1 emplacement pour 40 m²
- halls d'exposition : 1 emplacement pour 70 m²
- entrepôts : 1 emplacement pour 200 m²

Article UI 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les parties communes non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement* seront plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement d'espèces végétales indigènes variées selon un plan d'aménagement cohérent de la zone.

Les surfaces privatives non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement* seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement d'espèces végétales indigènes variées.

Il n'est pas imposé de clôtures de zone ou de propriété, par extension de portail.

Pour les implantations nécessitant la pose de clôtures, les caractéristiques de celles-ci feront l'objet d'un traitement harmonieux respectant l'unité de la zone. Elles devront être clairement définies dans le dossier de permis de construire et être constituées :

- par un treillis rigide
- d'une hauteur* limitée à 2 mètres.
- éventuellement doublées d'une haie vive, constituée d'espèces végétales indigènes variées.

* voir le lexique en fin de document

Les portails doivent être de forme géométrique simple et constitués par des éléments d'un même matériau, de type coulissant et de hauteur identique à celle de la clôture.

La limite avec la zone agricole (A et Ai) sera aménagée de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel et une lisière intéressante pour le domaine bâti. Elle sera obligatoirement constituée d'arbres de hautes tiges d'essences végétales indigènes.

3. 3 SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES DE CONSTRUCTION

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols*.

Il résulte de l'application des articles UI 3 à UI 13.



V - TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

4. ZONE AU

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE

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

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme (Article R123-6 du code de l'urbanisme).

La zone AU est une zone naturelle, peu ou non encore urbanisée, destinée à une urbanisation organisée. Elle peut être urbanisée à l'occasion soit d'une modification soit d'une révision du plan Local d'Urbanisme.

Cette zone comprend des secteurs géographiquement localisés dans le hameau de Chonas ou limitrophes du bourg. Ces secteurs sont destinés à assurer l'extension organisée de l'agglomération lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone comprend plusieurs secteurs à COS nul donc non-constructibles de ce fait:

- les secteurs AU en continuité du hameau de Chonas,
- le secteur AU en bordure de la RD 1090
- le secteur AU sur les coteaux à proximité de la mairie.
- Le secteur AU au Prayer

Dans les secteurs à risque, les constructions doivent respecter strictement les prescriptions contenues dans le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels. Les dispositions de ce document sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol et sont annexées aux servitudes d'utilité publique.

4.1 SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles admises à l'article AU2

Article AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises : les constructions à usage d'habitation et de services

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout projet devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.



4.2 SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Concernant les dessertes :

- Le permis de construire peut être refusé sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimale sera de 8 mètres pour les voies destinées à être classées dans le réseau communal.
- Les voies internes à l'opération de construction auront une emprise de 6 mètres minimum. Cette largeur peut être réduite à 4 mètres pour des voies dont la longueur ne dépasse pas 50 mètres.
- L'extrémité des voies en impasse* doit comporter une plateforme* aménagée permettant aux véhicules des services publics notamment d'effectuer aisément toutes les manœuvres de demi-tour.
- Toute voie doit garantir des cheminements piétons dont la qualité doit correspondre au caractère et à la vocation du secteur.
- Des dispositions différentes peuvent être adoptées pour les pistes cyclables.

Concernant les accès :

- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès à une nouvelle construction sera établi par la voie la plus sûre.
- Sur les routes départementales (RD30 et RD30d), la création de nouvel accès est interdite, si le terrain destiné à être bâti est déjà bordé par une autre voie d'accès. Dans le cas contraire, l'accord préalable du service gestionnaire de la voirie est obligatoire.

Concernant le stationnement et les aménagements particuliers

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres :

- pour assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- et/ou à la réalisation de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.

Article AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau :

Tout nouveau projet de construction doit obligatoirement être raccordé au réseau d'alimentation en eau potable.

Assainissement :

▪ Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdite.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Nouveau Code de la Santé Publique. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.

▪ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir, par le biais d'un puits perdu, l'infiltration sur le terrain des eaux pluviales et de ruissellement collectées par les surfaces aménagées ; le trop plein sera rejeté au réseau. Cette règle est applicable sauf prescriptions particulières du PPRN*.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

Électricité, gaz et télécom : Tout nouveau réseau doit être enterré.

Article AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Le projet d'aménagement devra porter sur la totalité de la zone considérée.

Article AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

Sans objet

Article AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

* voir le lexique en fin de document



Article AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

Article AU 9 - EMPRISE* AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Article AU 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Article AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet

ARTICLE AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT *

Sans objet

Article AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sans objet

4. 3 SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Pour l'ensemble des secteurs de la zone, le COS est nul (COS = 0).

* voir le lexique en fin de document

VI - TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

5. ZONE A

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole* sont seules autorisées en zone A (Article R123-7 du code de l'urbanisme).

La zone A correspond aux secteurs agricoles qui s'étendent sur la plaine et les coteaux. Seuls les bâtiments d'exploitation et les ouvrages d'intérêt collectif et du service public sont autorisés, sous réserve de respecter l'environnement (milieu naturel et ensemble paysager). Sont exclues toutes les utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec cette notion de protection qui permettra d'assurer la sauvegarde et le développement des exploitations.

La zone comprend plusieurs secteurs correspondant à un règlement particulier :

- les secteurs A : espaces agricoles protégés, où toute construction liée à l'activité agricole est autorisée.
- les secteurs Ai : espaces agricoles protégés de la plaine, où toute construction est interdite (sauf les petites installations techniques).

Dans les secteurs à risque, les constructions doivent respecter strictement les prescriptions contenues dans le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels. Les dispositions de ce document sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol et sont annexées au présent PLU.

* voir le lexique en fin de document

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

Article A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles qui sont admises à l'article 2.

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les projets, réalisations ou équipements d'intérêt général : Ils sont admis sous conditions, si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics :

En zone Ai :

- les petites installations techniques liées et nécessaires aux exploitations ;

En zone A :

- Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol (y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n°2003-685 du 27/07/2003) strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles. Seul un logement par siège d'exploitation est autorisé ; sa surface est limitée à 140 m² de surface de plancher*.
- Les installations et dépôts classés soumis à déclaration, nécessaires à la mise en valeur des produits agricoles cultivés sur la zone à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances sont comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures,
- Les abris pour animaux d'une surface inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m. seront obligatoirement ouverts sur au moins un côté du bâtiment.
- Les équipements d'infrastructures et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et dont l'implantation dans la zone est impérative pour des raisons techniques, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les affouillements* et exhaussements* de sol exclusivement s'ils sont strictement nécessaires à l'activité agricole
- En cas de sinistre, la construction d'une surface de plancher* analogue à celle de la construction initiale.
- Pour les constructions non liées à une exploitation agricole, les travaux de consolidation des bâtiments en vue d'assurer la sécurité publique ainsi que la création de citerne étanche de stockage d'eau de 10 m³ nécessaire à la lutte contre l'incendie.

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout projet devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

* voir le lexique en fin de document

5. 2 SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Concernant les dessertes :

- Le permis de construire peut être refusé sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.
- Les accès et voiries publiques ou privées seront aménagés en accord avec le caractère agricole de la zone à l'aide d'éléments paysagers et seront limités dans leur emprise*.
- Sauf indisponibilité technique, la voie d'accès à un logement nouveau admis dans la zone sera commune avec celle des bâtiments de l'exploitation.
- L'extrémité des voies en impasse* doit comporter une plateforme* aménagée permettant aux véhicules des services publics notamment d'effectuer aisément toutes les manœuvres de demi-tour.

Concernant les accès :

- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès à une nouvelle construction sera établi par la voie la plus sûre.

Concernant le stationnement et les aménagements particuliers

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation de stationnement hors des voies publiques pour des véhicules correspondant aux besoins de la construction ;
- et/ou à la réalisation de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.

Article A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau :

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation, de travail, de repos et d'agrément à ce réseau est obligatoire.

À défaut de réseau d'alimentation en eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur. L'occupation et l'utilisation des sols admises sont conditionnées par la garantie que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme préalablement assurées.

Assainissement :



- Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdite.

Toute construction génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Nouveau Code de la Santé Publique. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir, par le biais d'un puits perdu, l'infiltration sur le terrain des eaux pluviales et de ruissellements collectés par les surfaces aménagées ; le trop plein sera rejeté au réseau. Cette règle est applicable sauf prescriptions particulières du PPRN.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

Électricité, gaz et télécom : Tout nouveau réseau doit être enterré.

Article A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction nouvelle ou installation qui ne pourra être raccordée au réseau public d'assainissement, la superficie minimale de terrain est fixée à 1 000 m².

Article A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, l'implantation de toute construction doit s'effectuer à 9 m minimum de l'axe de la voie et celle des clôtures à l'alignement de fait ou à une distance permettant la libre circulation des engins agricoles. Cette disposition n'est pas applicable aux équipements publics tels que transformateurs et mobilier urbain.

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

Les dépassées de toiture et les auvents ne sont pas pris en compte dans la limite de un mètre de dépassement.

Les accès automobiles devront respecter un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement*.

* voir le lexique en fin de document

Article A 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation de toute construction par rapport aux limites séparatives du tènement de la même propriété peut s'effectuer :

- soit à une distance :
 - de 5 mètres minimum pour l'habitation liée à l'exploitation ;
 - de 10 mètres minimum pour les autres bâtiments liés à l'exploitation.
 - les dépassées de toiture et les auvents ne sont pas pris en compte dans la limite de un mètre de dépassement.
- soit en limite de parcelle. Dans ce cas, l'égout de toiture peut être à l'aplomb et le mur en retrait de 1 m maximum.

Les abris isolés :

- sont implantés sur une limite ou adossés à une haie ;
- en limite avec une zone urbanisable (zones U et AU), sont obligatoirement posés en limite opposée.

Dans le secteur Ai :

Les abris pour animaux parqués :

- seront implantés sur limites parcellaires ;
- dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation sera obligatoirement sur le côté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat.

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

D'une manière générale, il est recommandé que les différentes constructions soient accolées.

Si tel n'est pas le cas, les constructions s'implanteront sur la propriété de manière à ne pas nuire à la salubrité (ensoleillement).

Article A 9 - EMPRISE* AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La superficie maximale autorisée ne devra pas excéder :

- pour les abris de jardin et abris bois : 15 m²,
- pour l'abri isolé des animaux : 20 m².

Article A 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions est mesurée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de cette construction (faîtage), à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.



La hauteur des constructions et installations doit être adaptée à son intégration dans le site :

- La hauteur maximale des bâtiments d'habitation est fixée à 9 m.
- La hauteur maximale des bâtiments techniques agricoles est fixée à 12 m.
- La hauteur maximale des annexes* est fixée à 5 m.
- La hauteur maximale des abris pour animaux parqués est fixée à 3,50 m.

Des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques peuvent être accordés.

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions de l'article R 111-21 du code de l'Urbanisme sont applicables.

«Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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».

Toute nouvelle construction, y compris les bâtiments de conception contemporaine, est autorisée, à condition que soient respectés :

Insertion

Les constructions par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante du relief de celui-ci.

Volumétrie

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.
- Les nouvelles constructions doivent exprimer leur fonctionnalité et s'intégrer au site.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole* s'inspireront des caractéristiques des fermes du Grésivaudan.
- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux, dimensions des ouvertures, rapports entre pleins et vides.
- Les bâtiments existants de caractère seront aménagés de façon à conserver le caractère du lieu, tant en ce qui concerne le bâti que l'espace environnant.
- Les abris pour animaux parqués, en lien avec l'activité agricole, sous réserve qu'ils soient en bois, seront ouverts au moins sur un côté et d'une surface inférieure ou égale à 20 m².

Pentes, couvertures et débords des toitures

- Seules les toitures à plusieurs pans reliés sont autorisées. Les toitures à pans inversés sont interdites.
- La pente de toiture est obligatoirement comprise
 - entre 10 et 30% pour les bâtiments agricoles

- entre 40 et 100 % pour les constructions à usage d'habitation. Cette règle ne s'applique pas aux façades des bâtiments implantés sur limite séparative, aux abris de jardins de moins de 20 m² et aux jacobines.
- Le corps principal du bâtiment est obligatoirement perpendiculaire ou parallèle à la voirie, ou aux courbes de niveaux.
- L'orientation du faîtage est obligatoirement dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les dépassées de toitures sont de 60 cm minimum pour le bâtiment principal et de 40 cm pour les annexes*. Cette règle ne s'applique pas aux façades des bâtiments implantés sur limite séparative, aux abris de jardins de moins de 20 m² et aux jacobines.
- Les annexes* (y compris les abris pour animaux) peuvent avoir un toit à une pente
 - si elles sont accolées à un mur d'enceinte, à condition que leur hauteur* ne dépasse pas celle dudit mur, en tout point compté de la toiture
 - si elles sont accolées à un autre bâtiment.
- Les toitures terrasses, comme les vérandas, peuvent être autorisées sous réserve qu'elles participent à une composition architecturale d'ensemble cohérente.

Composition des façades, jeu des pleins et des vides

La toiture constitue une cinquième façade et doit à ce titre être composée comme une façade.

D'une manière générale des fenêtres sont plus hautes que larges.

Matériaux et couleurs

- Les matériaux et les couleurs pouvant être mis en œuvre pour les revêtements des parties extérieures des constructions sont d'aspect et de couleurs discrets s'alliant avec la conception architecturale du projet et avec son environnement naturel et urbain, conformément au nuancier matériaux et couleurs déposé en mairie.
- Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- En façade, l'emploi de matériaux réfléchissants (à l'exception des panneaux solaires), blancs et de couleurs trop contrastées (et non justifiés par le projet) est interdits.
- Les panneaux produisant de l'énergie solaire placés sur le toit ou servant de matériaux de toiture ou placés en façades sont autorisés.
- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.
- Les menuiseries extérieures et les systèmes d'occultation doivent être traités en harmonie de matériaux et de couleurs.
- Les volets participent à la composition des façades.
- Les toitures à pente sont obligatoirement en tuiles de couleur « rouge vieilli »,
- Seules les toitures des bâtiments à vocation agricole peuvent être d'un autre matériau de teinte semblable à celle de la tuile, non réfléchissant.
- Les toitures terrasses peuvent être végétalisées, le complexe d'étanchéité est obligatoirement recouvert d'un matériau non réfléchissant.

La nature, la teinte des matériaux utilisés ainsi que la pente de toiture des bâtiments annexes* de plus de 10m² et des extensions seront strictement identiques à ceux du bâtiment principal.



Tous les mouvements de terre seront adaptés à la pente naturelle du terrain. Sur les terrains en pente, les déblais et les remblais sont limités à 1,50 m s'ils sont bloqués par un mur de soutènement* paysager ou traités en harmonie avec la construction existante.

Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale au domaine bâti et aux espaces extérieurs caractéristiques de la zone. Les matériaux mis en œuvre pour leur couverture devront respecter les règles communes.

Article A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT *

Le stationnement* des véhicules correspondant au besoin des constructions devra être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement* seront limitées à un minimum d'emprise, aménagées avec soin et s'intégreront harmonieusement dans leur environnement immédiat.

- Logement : 2 emplacements dont un couvert
- Activité recevant du public : 1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher*
- Autre activité : 1 emplacement pour 50 m² de surface de plancher*

Article A 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- Les haies et les bosquets existants seront conservés et complétés afin de constituer une structure globale et cohérente du paysage et de revaloriser les fonctions écologiques et micro climatiques de la zone agricole.
- L'aménagement* des espaces extérieurs respectera le caractère naturel et agricole de la zone.
- Les plantations ne sont pas obligatoires.
- Les éléments paysagers et les plantations existants seront protégés, mis en valeur et complétés.
- Les nouvelles plantations seront indigènes.
- La clôture des terrains n'est pas obligatoire.
- Les clôtures éventuelles devront se fondre dans le paysage.

5. 3 SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*

Sans objet

VII - TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

6. ZONE N

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (Article R123-8 du code de l'urbanisme).

La zone comprend plusieurs secteurs correspondant à un règlement particulier :

- Le secteur Nch dit du château, où seul l'aménagement* ou le réaménagement* des espaces construits existants est autorisé.
- Le secteur Neg au Mas de l'Église où seul l'aménagement* ou le réaménagement* des espaces construits existants est autorisé.
- Le secteur Nla au lieu dit Lachat, où seuls les travaux permettant de renforcer la sécurité publique sont autorisés.
- Le secteur Nls dit de l'Orme et de la Nouvelle-Calédonie à vocation de loisirs et de sports, où les constructions doivent s'intégrer dans le paysage et la topographie du site, tout en préservant la vocation paysagère et naturelle de la zone.
- Le secteur Nm au hameau de Montabon.
- Le secteur Np au lieu dit La Gorge, où seuls les ouvrages nécessaires à l'exploitation des captages sont autorisés.

Pour les articles du règlement où des conditions spécifiques ne sont pas énoncées, il faut se référer au règlement général de la «zone N».

Dans les secteurs à risque, les constructions doivent respecter strictement les prescriptions contenues dans le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN*). Les dispositions de ce document sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol et sont annexées aux servitudes d'utilité publique.

* voir le lexique en fin de document



6.1 SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N2, notamment les annexes* isolées, et les locaux tels que garages et abris de jardin.

Article N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Les projets, réalisations ou équipements d'intérêt général.

Sont admis sous conditions si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcoût important de dépenses de fonctionnement des services publics :

- En secteur Nch dit du château :
 - Est autorisé le seul aménagement* ou réaménagement* des espaces construits existants.
- En secteur Neg dit du Mas de l'Église :
 - est autorisé le seul aménagement* ou réaménagement* des espaces construits existants.
- En secteur Nls dit de l'Orme et de la Nouvelle-Calédonie à vocation de loisirs et de sports sont autorisés :
 - la création ou le développement des installations, équipements ou locaux induits par la pratique des sports et des loisirs, tels que camping et/ou caravaning aménagés, bâtiments techniques ou de gardiennage.
 - en cas de sinistre, la construction d'une surface de plancher* analogue à celle de la construction initiale.
- En secteurs Nla au lieu dit Lachat sont autorisés :
 - Les travaux de consolidation des bâtiments en vue d'assurer la sécurité publique ainsi que la création de citerne étanche de stockage d'eau de 10 m³ nécessaire à la lutte contre l'incendie.
 - En cas de sinistre, la construction d'une surface de plancher* analogue à celle de la construction initiale.
- En secteur Nm au hameau de Montabon est autorisée :
 - une annexe d'une superficie maximale de 30 m² de surface de plancher*
- En secteur Np au lieu dit La Gorge sont autorisés uniquement les ouvrages nécessaires à l'exploitation des captages.

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout projet devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

* voir le lexique en fin de document

6.2 SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Concernant les dessertes :

- Le permis de construire peut être refusé sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.
- L'extrémité des voies en impasse* doit comporter une plateforme* aménagée permettant aux véhicules des services publics notamment d'effectuer aisément toutes les manœuvres de demi-tour.

Concernant les accès :

- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès à une nouvelle construction sera établi par la voie la plus sûre.

Concernant le stationnement et les aménagements particuliers

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- A la réalisation de stationnement hors des voies publiques pour des véhicules correspondant aux besoins de la construction ;
- Et/ou à la réalisation de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.

Article N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau :

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à ce réseau est obligatoire.

À défaut de réseau d'alimentation en eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur. L'occupation et l'utilisation des sols admises sont conditionnées par la garantie que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme préalablement assurées.

Assainissement :

- Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdite.



Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Nouveau Code de la Santé Publique. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir, par le biais d'un puits perdu, l'infiltration sur le terrain des eaux pluviales et de ruissellements collectés par les surfaces aménagées ; le trop plein sera rejeté au réseau. Cette règle est applicable sauf prescriptions particulières du PPRN*.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

Électricité, gaz et télécom : Tout nouveau réseau doit être enterré.

Article N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

Article N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, l'implantation de toute construction doit s'effectuer à 9 m minimum de l'axe de la voie et celle des clôtures à 4 m minimum de l'axe.

Cette disposition n'est pas applicable au secteur Nm.

Cette disposition n'est pas applicable aux équipements publics tels que transformateurs et mobilier urbain.

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

Les dépassées de toiture et les auvents ne sont pas pris en compte dans la limite de un mètre de dépassement.

Les accès automobiles devront respecter un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement*.

* voir le lexique en fin de document

Article N 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur Nls, l'implantation de toute construction par rapport aux limites séparatives doit s'effectuer à une distance minimum de 5 mètres.

En secteur Nm l'implantation de toute construction par rapport aux limites séparatives peut s'effectuer :

- Soit à une distance horizontale au moins égale à la moitié de la hauteur* ($L = H/2$) sans être inférieure à 4 mètres. Dans ce cas, les dépassées de toiture et les auvents ne sont pas pris en compte dans la limite de un mètre de dépassement.
- Soit en limite de parcelle. Dans ce cas, l'égout de toiture peut être à l'aplomb et le mur en retrait de 60 cm maximum.

Les abris pour animaux parqués :

- Seront implantés sur limites parcellaires ;
- Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation sera obligatoirement sur le côté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat.

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

Les constructions s'implanteront sur la propriété de manière à ne pas nuire à la salubrité (ensoleillement).

Article N 9 - EMPRISE* AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Article N 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions est mesurée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de cette construction (faîtage), à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

- La hauteur maximale est fixée à 7 m.
- La hauteur maximale des annexes* est fixée à 5 m.
- La hauteur maximale des abris pour animaux parqués est fixée à 3,50 m.

Des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques peuvent être accordés.

Cette règle peut ne pas être exigée pour les équipements publics.



Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ».

Toute nouvelle construction, y compris les bâtiments de conception contemporaine, est autorisée, à condition que soient respectés :

Volumétrie

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.
- Les nouvelles constructions doivent exprimer leur fonctionnalité et s'intégrer au site.
- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux, dimensions des ouvertures, rapports entre pleins et vides.
- Les bâtiments existants de caractère seront aménagés de façon à conserver le caractère du lieu, tant en ce qui concerne le bâti que l'espace environnant.
- Les abris pour animaux parqués, en lien avec l'activité agricole, sous réserve qu'ils soient en bois, seront ouverts au moins sur un côté et d'une surface inférieure ou égale à 20 m².

Pentes, couvertures et débords des toitures

- Seules les toitures à plusieurs pans reliés sont autorisées. Les toitures à pans inversés sont interdites.
- La pente de toiture est obligatoirement comprise entre 40 et 100 %. Cette règle ne s'applique pas aux façades des bâtiments implantés sur limite séparative, aux abris de jardins de moins de 20 m² et aux jacobines.
- Le corps principal du bâtiment est obligatoirement perpendiculaire ou parallèle à la voirie, ou aux courbes de niveaux.
- L'orientation du faîtage est obligatoirement dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les dépasées de toitures sont de 60 cm minimum pour le bâtiment principal et de 40 cm pour les annexes*. Cette règle ne s'applique pas aux façades des bâtiments implantés sur limite séparative, aux abris de jardins de moins de 20 m² et aux jacobines.
- Les annexes* peuvent avoir un toit à une pente
 - Si elles sont accolées à un mur d'enceinte, à condition que leur hauteur* ne dépasse pas celle dudit mur, en tout point compté de la toiture
 - Si elles sont accolées à un autre bâtiment.
- Les toitures-terrasses, comme les vérandas, peuvent être autorisées sous réserve qu'elles participent à une composition architecturale d'ensemble cohérente.

Composition des façades, jeu des pleins et des vides

- D'une manière générale, les fenêtres sont plus hautes que larges.
- La toiture constitue une cinquième façade et doit à ce titre être composée comme une façade.

Matériaux et couleurs

- Les matériaux et les couleurs pouvant être mis en oeuvre pour les revêtements des parties extérieures des constructions sont d'aspect et de couleurs discrets s'alliant avec la conception architecturale du projet et avec son environnement naturel et bâti, conformément au nuancier matériaux et couleurs déposé en mairie.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- En façade, l'emploi de matériaux réfléchissants (à l'exception des panneaux solaires), blancs et de couleurs trop contrastées (et non justifiés par le projet) est interdit.
- Les panneaux produisant de l'énergie solaire placés sur le toit ou servant de matériaux de toiture, ou placés en façades sont autorisés.
- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.
- Les menuiseries extérieures et les systèmes d'occultation doivent être traités en harmonie de matériaux et de couleurs.
- Les volets participent à la composition des façades.
- Les toitures à pente sont obligatoirement en tuiles de couleur « rouge vieilli ». Seules les toitures des bâtiments à vocation agricole peuvent être d'un autre matériau de teinte semblable à celle de la tuile, non réfléchissant.
- Les toitures terrasses peuvent être végétalisées, le complexe d'étanchéité est obligatoirement recouvert d'un matériau non réfléchissant.

La nature, la teinte des matériaux utilisés ainsi que la pente de toiture des bâtiments annexes* de plus de 10 m² et des extensions seront strictement identiques à ceux du bâtiment principal.

Tous les mouvements de terre seront adaptés à la pente naturelle du terrain. Sur les terrains en pente, les déblais et les remblais sont limités à 1,50 m s'ils sont bloqués par un mur de soutènement* paysager ou traité en harmonie avec la construction existante.

Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale au domaine bâti et aux espaces extérieurs caractéristiques de la zone. Les matériaux mis en oeuvre pour leur couverture devront respecter les règles communes.

Les bâtiments existants de caractère seront aménagés de façon à conserver le caractère du lieu, tant en ce qui concerne le bâti que l'espace vert environnant.

* voir le lexique en fin de document



Article N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT *

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions devra être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement* seront limitées à un minimum d'emprise, seront aménagées avec soin de façon à préserver le caractère naturel de la zone et s'intégreront harmonieusement dans leur environnement immédiat.

Article N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les haies et les bosquets existants seront conservés et complétés afin de constituer une structure globale et cohérente du paysage et de revaloriser les fonctions écologiques et micro climatiques de la zone.
- L'aménagement* des espaces extérieurs respectera le caractère naturel de la zone.
- Les plantations ne sont pas obligatoires.
- Les éléments paysagers et les plantations existants seront mis en valeur.
- Les nouvelles plantations seront indigènes.
- La clôture des terrains n'est pas obligatoire.
- Les clôtures éventuelles devront se fondre dans le paysage, elles peuvent être constituées soit par :
 - une haie vive d'essences végétales indigènes variées
 - un grillage à larges mailles posé sur plots béton doublé d'une haie vive.
- La reconstruction des clôtures à l'identique est autorisée.
- Les portails sont de forme géométrique simple. Leur hauteur* est limitée à 1,60 mètres.

6.3 SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*

Sans objet

* voir le lexique en fin de document

VIII - LEXIQUE

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL :

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

AIRES DE STATIONNEMENT

Parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrage soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fonds privé et ce qui est (ou sera) domaine public.

Cet alignement sert de référence pour déterminer par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement » soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (abri de jardin, remise, ...).

CHANGEMENT D'AFFECTION

Affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.



COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

La surface de plancher « 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 » (art. L. 112-1 C. urb.).

EMPRISE

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

EMPRISE AU SOL

Surface de terrain occupé par une construction.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, il s'agit :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes*, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général* peut avoir une gestion privée ou publique.

EBC (ARTICLE L 130-1 DU CODE DE L'URBANISME)

Peuvent être classés en espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière au document graphique.

L'EBC est inconstructible, mais il est porteur d'un COS pouvant être utilisé sur le reste du tènement.

L'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut par contre faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du code de l'urbanisme.

EMPLACEMENT RESERVE (ARTICLE L 123-1-5-8° DU CODE DE L'URBANISME)

Permet à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics.

Permet d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement s'exprime par une légende particulière au document graphique. Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

ENSEMBLE D'HABITAT INDIVIDUEL GROUPE

Il s'agit d'une forme d'habitat individuel groupé comportant un logement par bâtiment où l'entrée est individualisée.

Les constructions sont contiguës aux limites séparatives ou forment, parallèlement à la voie, un ensemble bâti continu.

EXPLOITATION AGRICOLE

Elle a une taille minimale équivalente à 12 ha de blé et occupe au moins l'équivalent d'un emploi à trois quart de temps (définition officielle portée dans le Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier : DGEAF).

EXTENSION

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

HABITATION DE TYPE COLLECTIF

Construction comportant au moins trois logements desservis par des parties communes.

HAUTEUR

Distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de cette construction, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.



IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

MUR DE SOUTÈNEMENT

Le mur de soutènement est un mur vertical ou sub-vertical qui permet de contenir des terres (ou tout autre matériau granulaire ou pulvérulent) sur une surface réduite. La retenue des terres par un mur de soutènement répond à des besoins multiples : préserver les routes et chemins des éboulements et glissement de terrain, parer en soubassement les fondations d'édifices ou de digues, soutenir des fouilles et tranchées de chantier, établir des fondations ou créer des parkings souterrains, etc.

PLATE-FORME

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

PPRN

Le Plan de Prévention des Risques Naturels.

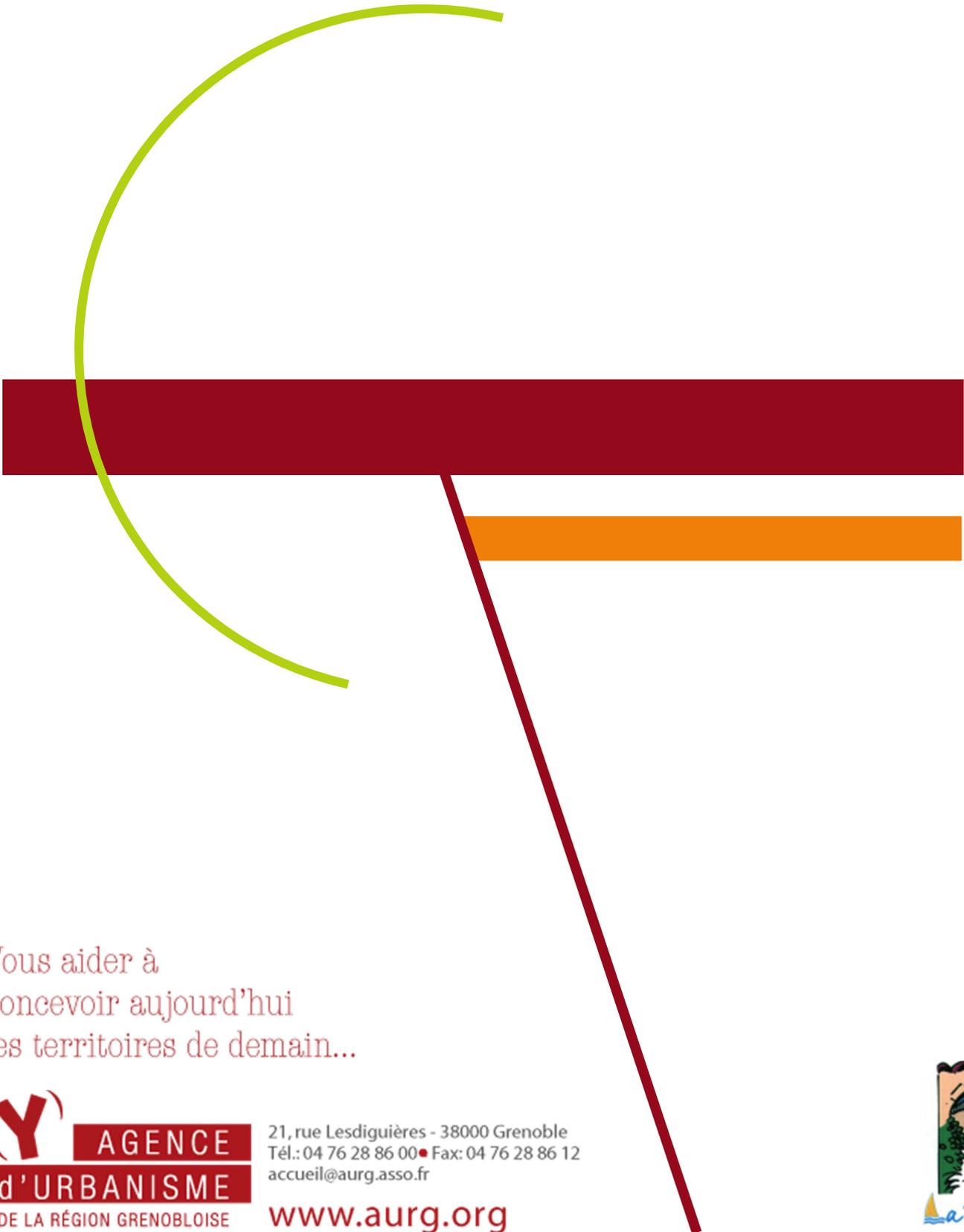
Le PPRN est un document réalisé par l'Etat qui réglemente l'utilisation des sols en fonction des risques naturels auxquels ils sont soumis. Cette réglementation va de l'interdiction de construire à la possibilité de construire sous certaines conditions.

REAMENAGEMENT

Changer l'aménagement de...
Aménager autrement.

TENEMENT

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.



Vous aider à
concevoir aujourd'hui
les territoires de demain...

Y AGENCE
d'URBANISME
DE LA RÉGION GRENOBLOISE

21, rue Lesdiguières - 38000 Grenoble
Tél.: 04 76 28 86 00 • Fax: 04 76 28 86 12
accueil@aurg.asso.fr

www.aurg.org

