



Pièce n° 4-1

Règlement écrit

*Vu pour être annexé
à la délibération
d'approbation du PLU
en date du*



TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	5
CHAPITRE 1 – Secteurs soumis à des risques naturels	5
1.1. Définition	5
1.2. Rappels	7
1.3. Sous-secteurs exposés à des risques naturels.....	8
1.4. Exceptions aux interdictions générales.....	9
1.5. Secteurs interdits à la construction	15
1-6. Secteurs soumis à des conditions spéciales.....	18
CHAPITRE 2 – Servitudes	22
2.1. Périmètres de captages.....	22
2.2. Canalisations de transport de matières dangereuses.....	22
2.3. Monuments historiques	23
2.4. PPRI.....	24
2.5. Nuisances acoustiques : classement sonore des infrastructures de transport terrestre	24
CHAPITRE 3 – Equipement et réseaux	25
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	25
3.2. Desserte par les réseaux	25
1. Alimentation en eau potable	25
2. Assainissement	25
3. Réseau d'électricité.....	34
4. Collecte des déchets	34
5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	34
CHAPITRE 4 -Mixité fonctionnelle et sociale :	35
4.0. Définitions pour rappel :.....	35
4.1. Linéaires commerciaux.....	35
4.2. Secteurs de diversité commerciale	35
4.3. Mixité sociale.....	36
CHAPITRE 5 –Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	37
5.1. Volumétrie et implantation des constructions : emprises au sol et hauteurs minimum	37
5.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	37
5.2.1 - Généralités	37
5.2.2 - Implantation et volumes.....	38
5.2.3 - Extensions et annexes, garages, abris à voitures,.....	39
5.2.4 - Surélévation.....	40
5.2.5 - Aspect des façades	40
5.2.6 - Toitures.....	41
5.2.7 - Les dispositifs liés aux énergies renouvelables et les panneaux solaires :.....	43
5.2.8 - Les Clôtures :.....	45

5.2.9. Zones de stockage et / ou de traitement des déchets	46
5.2.10. Pour les éléments du patrimoine bâti repérés au règlement graphique du PLU :	46
5.2.11. Pour les réhabilitations de bâtis existants :	47
<i>5-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	<i>54</i>
5.3.1. Généralités	54
5.3.2. Modalités de réalisation	54
5.3.3. Patrimoine végétal	54
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	57
CHAPITRE 6 – Dispositions applicables à la zone urbaine mixte « UA », « UB », « UC », « UD »	57
<i>6.1. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités</i>	<i>59</i>
6.1.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	59
6.1.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :	59
<i>6.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>60</i>
6.2.1. Volumétrie et implantation des constructions	60
6.2.2 – Stationnement	66
<i>6.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	<i>68</i>
6.3.1. Quantités requises	68
CHAPITRE 7 – Dispositions applicables à la zone urbaine équipements « UE »	71
<i>7.1 - Destination des constructions, usage des sols et nature des activités</i>	<i>71</i>
7.1-1-Constructions, usages des sols et activités interdites :	71
7.1-2-Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :	71
<i>7.2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>71</i>
7.2-1- Volumétrie et implantation des constructions	71
7.2.2 – Stationnement	73
<i>7.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	<i>74</i>
7.3.1- Quantités requises	74
CHAPITRE 8 – Dispositions applicables à la zone urbaine activités « UI »	75
<i>8.1. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités</i>	<i>75</i>
8.1.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	75
8.1.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :	76
<i>8.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>76</i>
8.2.1. Volumétrie et implantation des constructions	76
8.2.2 Stationnement	78
<i>8.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	<i>80</i>
8.3.1. Quantités requises	80

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	83
CHAPITRE 9 – Dispositions applicables à la zone AU stricte	83
<i>9.1. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités</i>	<i>83</i>
9.1.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	83
9.1.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :	83
<i>9.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>83</i>
9.2.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	83
9.2.2. Stationnement.....	84
CHAPITRE 10 – Dispositions applicables à la zone AU mixte	85
<i>10.1. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités</i>	<i>85</i>
10.1.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	85
10.1.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :	86
<i>10.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>86</i>
10.2.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	86
10.2.2. Stationnement.....	91
<i>10.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	<i>94</i>
10.3-1- Quantités requises	94
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	95
CHAPITRE 11 – Dispositions applicables à la zone A.....	95
<i>11.1. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités</i>	<i>95</i>
11.1.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	95
11.1.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :	96
<i>11.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>99</i>
11.2.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	99
11.2.2. Stationnement.....	102
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	103
CHAPITRE 12 – Dispositions applicables aux zones N.....	103
<i>12.1. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités</i>	<i>103</i>
12.1.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :	103
12.1.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :	104
<i>12.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>107</i>
12.2.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	107
12.2.2. Stationnement.....	109

GLOSSAIRE	110
I – Glossaire du règlement selon le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015	110
II - Glossaire du règlement selon l'Arrêté du 10 novembre 2016 :	112
III – Autres définitions	114
<i>III – 1 - Glossaire du chapitre eaux pluviales</i>	<i>114</i>
<i>III – 2 – Autre glossaire</i>	<i>115</i>
IV –Annexe panel	118

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Il est rappelé que l'ensemble des illustrations du présent règlement ont une valeur opposable.

CHAPITRE 1 – Secteurs soumis à des risques naturels

1.1.Définition

Façades exposées

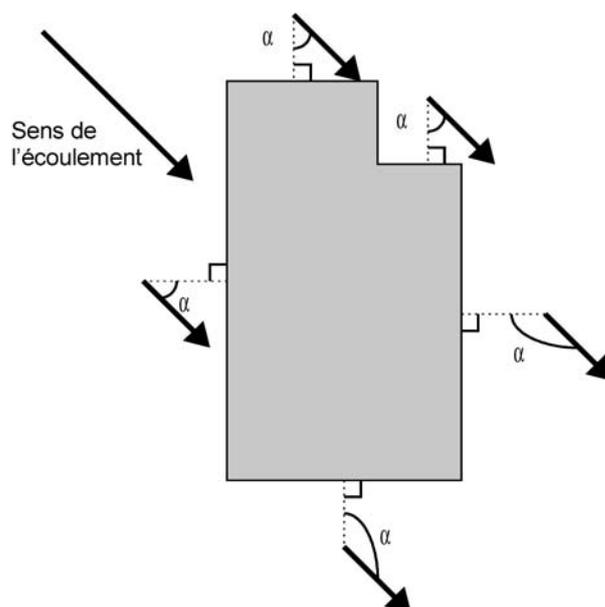
Le présent document utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

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

C'est pourquoi, sont considérées comme :

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

Le mode de mesure de l'angle α est schématisé ci après.

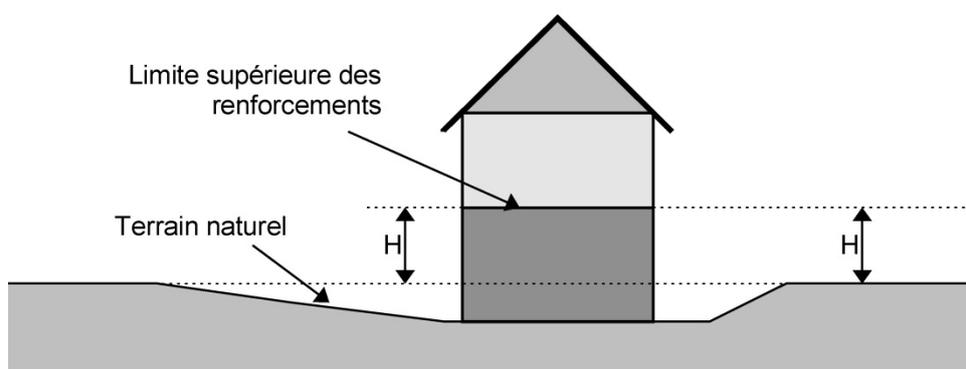


Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

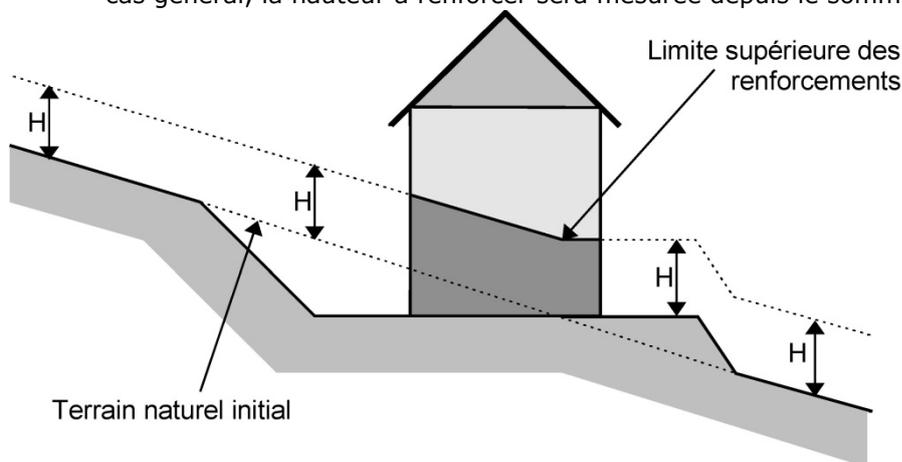
Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

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

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



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



Définition du RESI

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

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

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

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

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

1.2. Rappels

Il est rappelé que :

- **Le Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Isère à l'aval de Grenoble**, approuvé le 29 août 2007, constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRI et d'appliquer le règlement correspondant ; Se reporter à la pièce n°5-3 du dossier de PLU : SUP : liste, plans, arrêtés préfectoraux
- **Les cartes des aléas** affichent l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur et les prescriptions définies par ce règlement.
- **Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes :**
En bordure de fossé, canal ou chantourne, pour tout projet autorisé précédemment à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
 - o pour les canaux et chantournes : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges,
 - o pour les fossés : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges.
- **Pour les digues des cours d'eau non torrentiels**, si le document d'affichage du risque inondation opposable ne comprend pas de bande de précaution à l'arrière des digues, ou en l'absence d'un tel document, il est demandé de considérer :
 - o - pour les cours d'eau perchés : une bande de précaution de 50 mètres minimum de part et d'autre du cours d'eau avec recommandation forte de réaliser une étude hydraulique spécifique analysant les conséquences de rupture de la digue ;
 - o - pour les cours d'eau non perchés ; par défaut et pour toute digue dont la hauteur est supérieure à 0,5 m : pour un débit supérieur à 100 m³/s pour la crue de référence : une bande de 50 m de part et d'autre du cours d'eau,
 - o pour un débit compris entre 20 et 100 m³/s pour la crue de référence : une bande de 50 m de part et d'autre
 - o du cours d'eau pouvant être réduite jusqu'à 20 m si la hauteur de la digue est inférieure à 1,5 m et si une

- étude hydraulique spécifique le justifie en analysant les conséquences de rupture de la digue,
 - pour un débit inférieur à 20 m³/s pour la crue de référence ; une bande de 20 m de part et d'autre du cours d'eau.
- **Pour les digues des cours d'eau torrentiels**, dans l'attente du guide national "aléas torrentiels", il est demandé d'appliquer les mêmes principes que ceux définis pour les digues des cours d'eau non torrentiels.
Ces bandes de précaution sont à définir à partir du pied de digue côté lit majeur.
- **Les « Mouvements différentiels de terrain** liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » (présents sur tout le territoire) emportent la recommandation des mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? », présentés dans les annexes informatives du PLU (pièce n°6-4). Un Atlas retrait-gonflement des argiles a été établi par le BRGM (bureau de recherches géologiques et minières) pour le compte de l'Etat en juillet 2009.
- **Sismicité**
- Le territoire de la commune est classé en zone de séismicité 4, au vu du décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010, relatif à la prévention du risque sismique. Les mesures préventives (règle de construction, d'aménagement ou d'exploitation), applicables aux bâtiments, équipements et installations de la catégorie dite « à risque normal), relevant des classes 2, 3, 4 et 5, sont fixées par les articles R563-3 et R563-4 du Code de l'Environnement. La catégorie dite «à risque normal» comprend les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat

1.3. Sous-secteurs exposés à des risques naturels

Les sous-secteurs exposés à des risques naturels sont indicés avec une répartition en deux classes (première lettre, B ou R) puis par types d'aléas (deuxième lettre, minuscule suivant B ou majuscule suivant R, liée à l'aléa) :

les sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :

- RI liés à des risques d'inondation de plaine,
- RIA1 liés à des risques d'inondation de plaine en zone agricole,
- RIA2 liés à des risques d'inondation de plaine en zone agricole,
- RI' liés à des risques d'inondation de pied de versant,
- RC liés à des risques de crues rapides des rivières,
- RG liés à des risques de glissement de terrain,
- RP de chutes de pierres et de blocs,
- RF liés à des risques d'effondrement de cavités souterraines, affaissement de terrain, suffosion,
- RT liés à des risques de crue torrentielle,
- RV liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant.

les sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :

- Bi1 et Bi2 liés à des risques d'inondation de plaine,
- Bi'1 et Bi'2 liés à des risques d'inondation de pied de versant,
- Bc1 et Bc2 liés à des risques de crues rapides des rivières et d'inondations,
- Bg liés à des risques de glissement de terrain,
- Bp liés à des risques de chutes de pierres et de blocs,
- Bf liés à des risques d'effondrement de cavités souterraines, affaissement de terrain, suffosion,
- Bt liés à des risques de crue torrentielle,
- Bv liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant.

1.4. Exceptions aux interdictions générales

Dans les secteurs indicés RG, RP, RT et RV, sous réserve d'être admis dans la zone, seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux:

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

Dans les secteurs indicés RI, sont admis sous réserve (d'être admis dans la zone et du respect des prescriptions suivantes) :

- qu'en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini ci-dessus, ne dépasse pas celui de la construction préexistante et que le premier plancher utilisable soit situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.
- du respect des marges de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes définis ci-dessus
- que les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts aient leur base au-dessus du niveau de la crue de référence

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

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment, les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- b) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - o l'extension des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
 - o l'extension des infrastructures et des équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
- c) les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,

En l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre :

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

- o les extensions de ces constructions.
- f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- g) les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement
- h) sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
- i) les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement
- j) sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m² ; les installations sanitaires nécessaires à ces équipements
- k) les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement.
- l) les hangars agricoles ouverts destinés à protéger une activité agricole préexistant sur le lieu de leur implantation, sous réserve d'une parfaite transparence hydraulique et d'une structure et de fondations conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels
- m) les aménagements et exploitations temporaires à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.

Dans les secteurs indicés RIA1 et RIA2, sont admis sous réserve (d'être admis dans la zone et du respect des prescriptions suivantes) :

- qu'en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini ci-dessus, ne dépasse pas celui de la construction préexistante et que le premier plancher utilisable soit situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence
- qu'en cas de reconstruction totale d'un bâtiment comprenant antérieurement un logement occupé par l'exploitant, le plancher du nouveau logement devra être situé au dessus du niveau de référence
- du respect des marges de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes définis ci-dessus
- que les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts aient leur base au- dessus du niveau de la crue de référence

Sont admis :

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

- c) les changements de destination (sauf ceux visant à la création de logements) sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
- d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
- o les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes,
 - o les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,
- e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
- o les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
 - o les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
 - o les extensions de ces constructions.
- f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- g) l'extension limitée du logement existant de l'exploitant agricole, forestier ou maraîcher, pour son occupation personnelle
- h) les projets nouveaux nécessaires au stockage des matériels, équipements, récoltes, liés aux activités agricoles, maraîchères et forestières préexistant sur le lieu de leur implantation ;
- i) les serres tunnels et leurs équipements ;
- j) les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement,
- k) les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sans remblaiement.
- l) les aménagements et exploitations temporaires à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.
- m) les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement

Dans les secteurs indicés RC, sont admis sous réserve (d'être admis dans la zone et du respect des prescriptions suivantes) :

- qu'en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini ci-dessus, ne dépasse pas celui de la construction préexistante et que le premier plancher utilisable soit situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.
- du respect des marges de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes définis ci-dessus
- que les ouvertures des bâtiments aient leur base au-dessus du niveau de la crue de référence

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

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment, les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- b) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - o l'extension des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
 - o l'extension des infrastructures et des équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
- c) les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,

En l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre :

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

- f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- g) les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement
- h) sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
- i) les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement
- j) sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m² ; les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.

Dans les secteurs indicés RI', sont admis sous réserve (d'être admis dans la zone et du respect des prescriptions suivantes) :

- qu'en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini ci-dessus, ne dépasse pas celui de la construction préexistante et que le premier plancher utilisable soit situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.
- du respect des marges de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes définis ci-dessus
- que les ouvertures aient leur base au-dessus du niveau de la crue de référence

Sont admis :

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

- o les extensions de ces constructions.
- f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- g) les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement,
- h) les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sans remblaiement.
- i) les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement.
- j) les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement.

1.5. Secteurs interdits à la construction

Dans les secteurs indicés RIA1 et RIA2, Bi1, Bi2, Bi'1, Bi'2, Bc1 et Bc2 :

- Niveau de référence :
en cas d'existence de document définissant les cotes de la crue de référence :
 - o cotes de la crue de référence
 en l'absence de document définissant les cotes de la crue de référence :
 - o en Bi1, Bi'1 et Bc1 : + 0,50 m par rapport au terrain naturel
 - o en Bi2, Bi'2 et Bc2 : + 1 m par rapport au terrain naturel

Dans les secteurs indicés RV : La zone est définie précisément par les marges de recul suivantes :

- 10 m par rapport à l'axe des talwegs
- 4m par rapport aux sommets de berges des fossés

Sont interdits :

Dans les secteurs indicés RI et RC :

- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RI et RC ci dessus, notamment, les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RI et RC ci dessus.
- le camping caravanage.
- les aires de stationnement.

Dans les secteurs indicés RIA1 et RIA2 :

- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RIA1 et RIA2 ci dessus, notamment, les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RIA1 et RIA2 ci dessus.
- les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés canaux, chantournes et petits cours d'eau en RIA1.

- les aires de stationnement en RIA2.

Dans les secteurs indicés RI' :

- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RI' ci dessus, notamment, les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RI' ci dessus.
- le camping caravanage.
- les aires de stationnement.

Dans les secteurs indicés RT :

- Les constructions à l'exception de ceux admis dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RT ci-dessus.
- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- le camping caravanage.
- les aires de stationnement.
- Les clôtures fixes à l'intérieur d'une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges.

Dans les secteurs indicés RV :

- Les constructions à l'exception de ceux admis dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RV ci-dessus.
- tout exhaussement sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- le camping caravanage.
- les aires de stationnement.

Dans les secteurs indicés RG :

- Les constructions à l'exception de ceux admis dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RG ci-dessus.
- le camping caravanage.
- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.

Dans les secteurs indicés RP :

- Les constructions à l'exception de ceux admis dans les exceptions aux interdictions générales pour les secteurs RP ci-dessus.
- le camping caravanage.
- les aires de stationnement.

Dans les secteurs indicés RF :

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

Dans les secteurs indicés Bi1, Bc1 :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;
- les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

Dans les secteurs indicés Bi2, Bc2 :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;
- le camping caravanage.
- les aires de stationnement.

Dans les secteurs indicés Bi'1 :

- les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;
- les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

Dans les secteurs indicés Bi'2 :

- les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence

- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;
- le camping caravanage.
- les aires de stationnement.

Dans les secteurs indicés Bt :

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

Dans les secteurs indicés Bp, le camping caravanage

1-6. Secteurs soumis à des conditions spéciales

Dans les secteurs indicés Bi'1 et Bi'2 :

- Niveau de référence :
 - en cas d'existence de document définissant les cotes de la crue de référence :
 - o cotes de la crue de référence
 - en l'absence de document définissant les cotes de la crue de référence :
 - o en Bi'1 : + 0,50 m par rapport au terrain naturel
 - o en Bi'2 : + 1 m par rapport au terrain naturel

Sont admis sous conditions (et si ces projets respectent les règles de la zone concernée du PLU) :

Dans les secteurs indicés Bg :

- la construction sous réserve de rejeter les eaux usées, pluviales et de drainage soit dans les réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux,
- l'affouillement et l'exhaussement compatibles avec la zone sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

Dans les secteurs indicés Bp, les aires de stationnement sous réserve de protection contre l'impact des blocs et les constructions.

Dans les secteurs indicés Bf :

- la construction sous réserve :
 - o de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffusion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux

- de se prémunir contre les tassements différentiels
- l'exhaussement sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

Dans les secteurs indicés Bv :

- Les constructions sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales soient situées à + 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel ou soient protégées par des ouvrages déflecteurs.
- Camping caravanage autorisé si mise hors d'eau.

Dans les secteurs indicés Bi1, Bi2, Bi'1 et Bi'2, sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par le chapitre 1-5, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article ci-après, notamment :

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

Prescriptions à respecter par les projets admis :

- Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
- Pour les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence
- Les constructions, autres que hangars agricoles ouverts et modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², sous réserve que le premier niveau utilisable soit situé au-dessus du niveau de référence, ou, sous réserve de l'indication et de la mise en œuvre, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (bâtardeaux, cuvelage étanche, etc) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant de la surélévation au-dessus du niveau de référence.
- Le RESI devra être **inférieur ou égal à 0,30** pour les constructions individuelles et leurs annexes
- Le RESI devra être **inférieur à 0,50** :
 - pour les permis groupés R 421-7-1 ;
 - pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
 - pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)
- Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence;
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement ;
- En Bi1 et Bi'1 : les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.

Dans les secteurs indicés Bc1 et Bc2, sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par le chapitre 1-5, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article ci-après :

Bc1 Niveau de référence : + 0,50 m par rapport au terrain naturel

Bc2 Niveau de référence : + 1m par rapport au terrain naturel

Prescriptions à respecter par les projets admis :

- Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
- Pour les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence
- Les constructions, autres que hangars agricoles ouverts et modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², sous réserve que le premier niveau utilisable soit situé au-dessus du niveau de référence, ou, sous réserve de l'indication et de la mise en œuvre, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (bâtardeaux, cuvelage étanche, etc) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant de la surélévation au-dessus du niveau de référence.
- Le RESI devra être **inférieur ou égal à 0,30** pour les constructions individuelles et leurs annexes
- Le RESI devra être **inférieur à 0,50** :
 - pour les permis groupés R 421-7-1 ;
 - pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
 - pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)
- Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence;
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement ;
- En Bc1 : les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.

Dans les secteurs indicés Bt :

- Les projets dont le RESI est :
 - inférieur ou égal à 0,30, pour les constructions individuelles et leurs annexes,
 - inférieur à 0,50 pour :
 - Les permis groupés (R421-7-1) ;
 - les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
 - les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).
- Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le

remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- Les constructions, autres que hangars agricoles ouverts et modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², sous réserve que le premier niveau utilisable soit situé à 0,50m au dessus du terrain naturel, ou, sous réserve de l'indication et de la mise en œuvre, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (bâtardeaux, cuvelage étanche, etc) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant de la surélévation à 0,50m au dessus du terrain naturel.
- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
- Adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.

CHAPITRE 2 – Servitudes

Il est rappelé que la commune est concernée par un certain nombre de servitudes d'utilité publiques.

La liste et le plan de ces servitudes sont annexés au PLU en pièce n°5-4 du dossier de PLU.

Le périmètre d'un certain nombre de servitudes est reporté sur le document graphique du PLU pour information :

2.1. Périmètres de captages

Les captages publics destinés à l'alimentation humaine concernant en tout ou partie le territoire communal sont au nombre de 7 :

CAPTAGES	DOCUMENTS DEFINISSANT LES PERIMETRES DE PROTECTION	PERIMETRES DE PROTECTION PRESENTS SUR LA COMMUNE
Source Gouy-Pailler	DUP du 27/09/1994	Immédiat , rapproché et éloigné
Source Thivollier	DUP du 27/09/1994	Immédiat , rapproché et éloigné
Source Malatras	DUP du 27/09/1994	Immédiat et rapproché
Combe de l'Abbaye	DUP du 05/11/2008	Rapproché et éloigné
Source Orcel	27/09/1994	Immédiat et rapproché
Source Château	04/09/1992	Immédiat, rapproché et éloigné
Puits Méarie	27/09/1991	Immédiat, rapproché et éloigné

Ces périmètres sont sensibles à la pollution, ils feront l'objet de soins attentifs de la part de la collectivité, avec respect scrupuleux des réglementations sanitaires et environnementales existantes et notamment celles liées au stockage d'hydrocarbures et autres polluants. Les différents schémas d'aménagement prendront en compte le caractère sensible de la zone lorsqu'elle est constructible.

2.2. Canalisations de transport de matières dangereuses

Il est rappelé que la commune est concernée par une ou plusieurs canalisations de transport de matières dangereuses.

Il s'agit de :

- plusieurs canalisations de transport de gaz naturel exploitées par GRTgaz qui traversent la plaine alluviale de l'Isère
- la canalisation de transport de saumure (SAUMODUC CHLORALP) de diamètre nominal (DN) exploitée par la Societe CHLORALP. Le SAUMODUC est une canalisation implantée dans la digue de l'Isère, entre le Pont de Saint-Quentin-sur-Isère et la confluence avec le

Drac, puis dans la digue rive gauche du Drac, jusqu'au pont du Rondeau. Sur la commune, le chemin de Tullins est concerné par ce SAUMODUC.

Ces ouvrages constituent des servitudes d'utilité publique et génèrent des contraintes et des zones de dangers établies suite à des études de sécurité.

Les arrêtés préfectoraux de ces documents ont institué des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations.

Ces arrêtés ont été annexés au PLU et le périmètre des servitudes est reporté sur le document graphique pour information. Tout projet devra respecter ces servitudes.

2.3. Monuments historiques

La loi du 25 février 1943 instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits.

Sur la commune de Tullins, ces périmètres concernent :

1. Église Saint Laurent des Prés
 - a. Clocher
 - b. Reste de l'édifice
2. Ancien prieuré Notre Dame de Grâce : porte d'entrée, y compris ses vantaux ; façade de la chapelle située du côté de l'entrée, y compris le portail avec ses vantaux.
3. Château de Saint Jean de Chepy
 - a. Tour sud, avec les peintures murales représentant les signes du zodiaque et se trouvant dans la pièce du premier étage.
 - b. Façades et toitures des autres parties du Château
4. Rue Chatain : maison, parcelle n°662 section H, la porte d'entrée
5. Place du Docteur Valois maison, parcelle n°905 section H la porte d'entrée
 6. 17, avenue de la Gare, dite maison « Burgaud » : Façades et toitures, grille d'entrée en fer forgé, escalier avec sa rampe en fer forgé ; les pièces suivantes avec leur décor : Salle à manger et bibliothèque au rez-de-chaussée, grand salon, salon dit « de la lanterne », cabinet de fer ou pièce à archives, chambre à alcôve, cheminée LOUIS XV avec son trumeau de la chambre au milieu du 1^{er} étage.
7. Rue de la Halle : maison, parcelle n°565 section H porte d'entrée.
8. Portes d'entrée rue de la Halle : Parcelles n°559 ; 633 ; 636 ; 656 ; 657 section H du cadastre 5 Portes (réf respectives sur le nouveau cadastre AR n°126 ; 156 ; 234 ; 123 ; 126)

Ces périmètres ont été reportés sur le document graphique pour information.

2.4. PPRI

Le Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Isère à l'aval de Grenoble, approuvé le 29 août 2007, constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRI et d'appliquer le règlement correspondant.

Son périmètre a été reporté sur le document graphique pour information.

2.5. Nuisances acoustiques : classement sonore des infrastructures de transport terrestre

L'arrêté préfectoral de classement sonore des voies est annexé en pièce n°5-2 du dossier de PLU.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés dans l'arrêté doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux articles du code de l'environnement. Ces isolements acoustiques sont déterminés par arrêtés.

La largeur des secteurs affectés par le bruit est reportée sur le document graphique pour information.

CHAPITRE 3 – Equipement et réseaux**3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible

Les projets peuvent être refusés sur des 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, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position de l'accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le pétitionnaire devra prendre les dispositions nécessaires pour éviter l'arrêt des véhicules sur la voie de circulation pendant la manœuvre du portail.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Ainsi, dans la mesure du possible, les accès seront mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Les accès devront être aménagés de façon à ne pas enclaver de terrains limitrophes.

En règle générale, les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Toutefois, lorsque les voies comporteront une impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement, de collecte des ordures ménagères puissent effectuer un demi-tour.

3.2. Desserte par les réseaux**1. Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes suivant le règlement du service eau potable en vigueur sur la commune (transféré à la CAPV le 01/01/2000).

2. Assainissement**2.1. Eaux usées**

La compétence ASSAINISSEMENT est de la responsabilité de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, à laquelle la commune de Tullins est rattachée.

Le territoire de la commune de Tullins appartient à l'Agglomération d'assainissement de la Fure. La commune est raccordée à la station d'épuration de TULLINS. Le Syndicat Intercommunal du Bassin de la Fure (SIBF) transporte et traite les eaux usées à la station d'épuration intercommunale.

2-2 - Eaux usées domestiques**Secteurs desservis par l'assainissement collectif**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement Intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Secteurs non desservis par l'assainissement collectif

Dans les secteurs qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

Ainsi, toute filière d'assainissement non-collectif doit comprendre : un pré-traitement (fosse toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sable...) et une infiltration ou un rejet des eaux ainsi épurées.

2-3 - Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à la réglementation.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire. Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans la mesure où ces déversements peuvent être acheminés par le réseau et traités par la station d'épuration. Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

2.4. Eaux pluviales

Les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire.

REGLEMENT PLUVIAL - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) ET A URBANISER (AU).

Deux types de projets sont pris en compte dans la suite, les projets individuels et les projets collectifs.

- Les projets individuels pour lesquels la surface imperméabilisée sera considérée comme égale à la surface de toiture,
- Les projets collectifs, correspondant aux opérations de construction d'immeubles collectifs, de multiples habitations individuels (type lotissement) ou dont l'imperméabilisation dépasse 400m² (pour lesquels la surface imperméabilisée sera la somme des surfaces de toiture, voirie, trottoir, ...)

Afin de protéger efficacement les réseaux, la stratégie prendra en compte deux échelles d'évènements :

- Les pluies dites « courantes » (i.e. inférieures à 15mm),

- Les pluies exceptionnelles, dite fortes pluies (décennale, trentennale voire centennale selon les cas de figure).

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols en limitant les emprises des enrobés, en favorisant l'utilisation de matériaux poreux, en installant des systèmes de récupération des eaux de pluie,...

La séparation des réseaux « eaux pluviales » et « eaux usées » dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le mode de gestion envisagé.

La gestion des eaux pluviales imposée sur la commune répond à deux objectifs généraux :

- Déconnecter les petites pluies du réseau de collecte,
- Gérer les fortes pluies à la parcelle autant que possible.

Surface imperméabilisée

- Elle est définie comme la somme :
- Des surfaces bâties,
- Des surfaces de voirie et parking corrigées d'un coefficient d'imperméabilisation (100% pour une surface en enrobés, 50% pour une surface en stabilisé ou matériau du même type).

Exemple : Pour un projet comprenant une maison de 100 m² au sol + voie d'accès enrobé de 125 m² et parking stabilisé de 25 m², la surface imperméabilisée est de : $100 + 125 \times 1 + 25 \times 0.5 = 237.5 \text{ m}^2$

Pour connaître les prescriptions par zone, il convient de se référer au plan 4-2-6 du dossier de PLU.

ZONE 1 – « POTENTIELLEMENT APTE A L'INFILTRATION »

La zone 1 correspond aux parcelles pour lesquelles l'infiltration doit être le mode de gestion privilégié.

ZONE 1P – PRODUCTIVE DE RISQUE

Règle générale : Gestion à l'unité foncière avec infiltration de toutes les pluies jusqu'à la pluie trentennale (période de retour de 30ans).

- **Pour les pluies courantes**, gestion par infiltration. Les systèmes de gestion se composeront donc d'un dispositif de stockage et d'un ouvrage permettant l'infiltration (un puits perdu mutualise les deux fonctions). Le volume de stockage avant infiltration sera de 15L/m² imperméabilisé.
- **Pour les fortes pluies**, gestion par infiltration. Les systèmes de gestion se composeront donc d'un dispositif de stockage et d'un ouvrage permettant l'infiltration (un puits perdu mutualise les deux fonctions). Le volume de stockage avant infiltration sera de 38,5L/m² imperméabilisé (ou volume calculé par la méthode des pluies pour une pluie trentennale).
- *Remarque* : Il est à noter que si le projet est dans le cas général (infiltration possible) pour les fortes pluies, les volumes de stockage « pluies courantes » et « fortes pluies » ne sont pas à ajouter. Un stockage de 38,5L/m² sera suffisant puisqu'il permettra également la gestion des pluies courantes.

Règle alternative n°1 : cas pour les unités foncières avec sols peu perméables. Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration des pluies courantes et restitution à débit régulé jusqu'à la pluie de référence (pluie trentennale).

- **Pour les pluies courantes**, gestion par infiltration. Les systèmes de gestion se composeront donc d'un dispositif de stockage et d'un ouvrage permettant l'infiltration (un puits perdu mutualise les deux fonctions). Le volume de stockage avant infiltration sera de 15L/m² imperméabilisé.
- **Pour les fortes pluies**, une gestion par infiltration est impossible, la solution technique repose sur un stockage/restitution à débit régulé. Le milieu de rejet préférentiel est le milieu naturel (cours d'eau, fossé...) et à défaut le réseau de collecte communal. Dans ce cas, les systèmes de gestion se composeront d'un volume de stockage et d'un équipement permettant la régulation du débit rejeté. Le volume de stockage avant infiltration sera de 38,5 L/m² imperméabilisé (ou volume calculé par la méthode des pluies pour une pluie trentennale).

Le débit régulé de rejet sera :

- 3 L/s pour les projets individuels
 - Inférieur ou égal au débit avant aménagement (pour une pluie trentennale) pour les projets collectifs.

Règle alternative n°2 : cas pour les unités foncières pour lesquelles l'infiltration est impossible. Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration des pluies courantes et restitution à débit régulé jusqu'à la pluie de référence

- **Pour les pluies courantes**, une gestion par infiltration est impossible, la solution technique repose sur un stockage/restitution à débit régulé. Les systèmes de gestion se composeront donc d'un dispositif de stockage et d'un trop plein avec régulation. Stockage de 15 L /m² pour réutilisation domestique (jardin par exemple) avec trop-plein autorisé au milieu naturel ou au réseau.
- **Pour les fortes pluies**, une gestion par infiltration est impossible, la solution technique repose sur un stockage/restitution à débit régulé. Le milieu de rejet préférentiel est le milieu naturel (cours d'eau) et à défaut le réseau de collecte communal. Dans ce cas, les systèmes de gestion se composeront d'un volume de stockage et d'un équipement permettant la régulation du débit rejeté. Le volume de stockage avant infiltration sera de 38,5 L/m² imperméabilisé (ou volume calculé par la méthode des pluies pour une pluie trentennale).

Le débit régulé de rejet sera :

- 3 L/s pour les projets individuels.
- Inférieur ou égal au débit avant aménagement (pour une pluie trentennale) pour les projets collectifs.

ZONE 1NP – NON PRODUCTIVE DE RISQUE

Règle générale : Gestion à l'unité foncière avec infiltration de toutes les pluies jusqu'à la pluie trentennale (période de retour de 30ans).

- **Pour les pluies courantes**, le cas général consiste en une gestion par infiltration lorsque cela est possible. Les systèmes de gestion se composeront donc d'un dispositif de stockage et d'un ouvrage permettant l'infiltration (un puits perdu mutualise les deux fonctions). Le volume de stockage avant infiltration sera de 15L/m² imperméabilisé
- **Pour les fortes pluies**, le cas général consiste en une gestion par infiltration lorsque cela est possible. Les systèmes de gestion se composeront donc d'un dispositif de stockage et d'un ouvrage permettant l'infiltration (un puits perdu mutualise les deux fonctions). Le volume de stockage avant infiltration sera de 38,5 L/m² imperméabilisé (ou volume calculé par la méthode des pluies pour une pluie trentennale).

- *Remarque* : Il est à noter que si le projet est dans le cas général pour les fortes pluies, les volumes de stockage « pluies courantes » et « fortes pluies » ne sont pas à ajouter. Un stockage de 38,5L/m² sera suffisant puisqu'il permettra également la gestion des pluies courantes.

Règle alternative n°1 : cas pour les unités foncières avec sols peu perméables. Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration des pluies courantes et restitution à débit régulé jusqu'à la pluie décennale.

- **Pour les pluies courantes**, gestion par infiltration. Les systèmes de gestion se composeront donc d'un dispositif de stockage et d'un ouvrage permettant l'infiltration (un puits perdu mutualise les deux fonctions). Le volume de stockage avant infiltration sera de 15L/m² imperméabilisé.
- **Pour les fortes pluies**, une gestion par infiltration est impossible, la solution technique repose sur un stockage/restitution à débit régulé. Le milieu de rejet préférentiel est le milieu naturel (cours d'eau, fossé...) et à défaut le réseau de collecte communal. Dans ce cas, les systèmes de gestion se composeront d'un volume de stockage et d'un équipement permettant la régulation du débit rejeté. Le volume de stockage avant infiltration sera de 31 L/m² imperméabilisé ou volume calculé sur la base de la méthode des pluies pour une pluie décennale.

Le débit régulé de rejet sera :

- 3 L/s pour les projets individuels.
- Inférieur ou égal au débit avant aménagement (pour une pluie trentennale) pour les projets collectifs.

Règle alternative n°2 : cas pour les unités foncières pour lesquelles l'infiltration est impossible. Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration des pluies courantes et restitution à débit régulé jusqu'à la pluie décennale.

- **Pour les pluies courantes**, une gestion par infiltration est impossible, la solution technique repose sur un stockage/restitution à débit régulé. Les systèmes de gestion se composeront donc d'un dispositif de stockage et d'un trop plein avec régulation. Stockage de 15 L/m² pour réutilisation domestique (jardin par exemple) avec trop-plein autorisé au milieu naturel ou au réseau.
- **Pour les fortes pluies**, une gestion par infiltration est impossible, la solution technique repose sur un stockage/restitution à débit régulé. Le milieu de rejet préférentiel est le milieu naturel (cours d'eau) et à défaut le réseau de collecte communal. Dans ce cas, les systèmes de gestion se composeront d'un volume de stockage et d'un équipement permettant la régulation du débit rejeté. Le volume de stockage avant infiltration sera de 31 L/m² imperméabilisé (ou volume calculé par la méthode des pluies pour une pluie décennale).

Le débit régulé de rejet sera :

- 3 L/s pour les projets individuels.
- Inférieur ou égal au débit avant aménagement (pour une pluie trentennale) pour les projets collectifs.

ZONE 2 – « INAPTE A L'INFILTRATION »

La zone 2 correspond aux parcelles pour lesquelles l'infiltration est impossible. Les eaux pluviales doivent être rejetées dans un exutoire après stockage sur la parcelle.

ZONE 2P – PRODUCTIVE DE RISQUE

Règle générale : cas pour les unités foncières pour lesquelles l'infiltration est impossible. Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration des pluies courantes et restitution à débit régulé jusqu'à la pluie trentennale.

- **Pour les pluies courantes**, une gestion par infiltration est impossible, la solution technique repose sur un stockage/restitution à débit régulé. Les systèmes de gestion se composeront donc d'un dispositif de stockage et d'un trop plein avec régulation. Stockage de 15 L/m² pour réutilisation domestique (jardin par exemple) avec trop-plein autorisé au milieu naturel ou au réseau.
- **Pour les fortes pluies**, une gestion par infiltration est impossible, la solution technique repose sur un stockage/restitution à débit régulé. Le milieu de rejet préférentiel est le milieu naturel (cours d'eau) et à défaut le réseau de collecte communal. Dans ce cas, les systèmes de gestion se composeront d'un volume de stockage et d'un équipement permettant la régulation du débit rejeté. Le volume de stockage avant infiltration sera de 38,5 L/m² imperméabilisé (ou volume calculé par la méthode des pluies pour une pluie trentennale).

Le débit régulé de rejet sera :

- 3 L/s pour les projets individuels.
- Inférieur ou égal au débit avant aménagement (pour une pluie trentennale) pour les projets collectifs.

ZONE 2NP – NON PRODUCTIVE DE RISQUE

Règle générale : cas pour les unités foncières pour lesquelles l'infiltration est impossible. Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration des pluies courantes et restitution à débit régulé jusqu'à la pluie décennale.

- **Pour les pluies courantes**, une gestion par infiltration est impossible, la solution technique repose sur un stockage/restitution à débit régulé. Les systèmes de gestion se composeront donc d'un dispositif de stockage et d'un trop plein avec régulation. Stockage de 15 L/m² pour réutilisation domestique (jardin par exemple) avec trop-plein autorisé au milieu naturel ou au réseau.
- **Pour les fortes pluies**, une gestion par infiltration est impossible, la solution technique repose sur un stockage/restitution à débit régulé. Le milieu de rejet préférentiel est le milieu naturel (cours d'eau) et à défaut le réseau de collecte communal. Dans ce cas, les systèmes de gestion se composeront d'un volume de stockage et d'un équipement permettant la régulation du débit rejeté. Le volume de stockage avant infiltration sera de 31 L/m² imperméabilisé (ou volume calculé par la méthode des pluies pour une pluie décennale).

Le débit régulé de rejet sera :

- 3 L/s pour les projets individuels.
- Inférieur ou égal au débit avant aménagement (pour une pluie trentennale) pour les projets collectifs.

ZONE 3 – « OBLIGATION DE RACCORDEMENT DANS UN EXUTOIRE A PROXIMITE, SANS CONTRAINTE »

Les parcelles situées dans cette zone ne sont pas contraintes vis-à-vis de la gestion de leurs eaux pluviales. Les eaux de toiture doivent être collectées par des systèmes de chéneaux adéquats et rejetées dans un exutoire à proximité.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales ou un exutoire existant est obligatoire pour toute construction ou installation, soit :

- Par un réseau étanche vers un réseau public d'eaux pluviales après accord du gestionnaire,
- Par un réseau étanche vers un milieu récepteur (cours d'eau, fossé, plan d'eau) après accord du gestionnaire

Un système de gestion composé d'un dispositif de stockage et d'un trop-plein pour réutilisation domestique (jardin par exemple) peut être autorisé.

ZONE 4 – « PARCELLES SANS EXUTOIRE » EN ZONE G1 OU FORTE PENTE.

La zone 4 correspond aux parcelles inaptes à l'infiltration et ne disposant pas d'exutoire. Des solutions techniques spécifiques existent pour conserver la constructibilité.

Règle générale : Gestion à l'unité foncière avec évacuation des eaux pluviales générées par le projet au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléa de glissement où l'infiltration est possible. Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration des pluies courantes et restitution à débit régulé jusqu'à la pluie de référence (pluie trentennale).

- **Pour les pluies courantes**, gestion par infiltration **hors aléa de glissement où l'infiltration est possible**. Les systèmes de gestion se composeront donc d'un dispositif de stockage et d'un ouvrage permettant l'infiltration (un puits perdu mutualise les deux fonctions). Le volume de stockage avant infiltration sera de 15L/m² imperméabilisé
- **Pour les fortes pluies**, gestion par infiltration hors aléa de glissement où l'infiltration est possible. Les systèmes de gestion se composeront donc d'un dispositif de stockage et d'un ouvrage permettant l'infiltration (un puits perdu mutualise les deux fonctions). Le volume de stockage avant infiltration sera de 38,5L/m² imperméabilisé (ou volume calculé par la méthode des pluies pour une pluie trentennale).

Remarque : Il est à noter que si le projet est dans le cas général (infiltration possible) pour les fortes pluies, les volumes de stockage « pluies courantes » et « fortes pluies » ne sont pas à ajouter. Un stockage de 38,5 L/m² sera suffisant puisqu'il permettra également la gestion des pluies courantes.

Règle alternative n°1 : Gestion à l'unité foncière avec stockage/restitution à débit régulé des eaux par diffusion sur le terrain.

- **Pour les pluies courantes**, une gestion par infiltration est impossible, la solution technique repose sur un stockage/restitution à débit régulé. Les systèmes de gestion se composeront donc d'un dispositif de stockage et d'un trop plein avec régulation. Stockage de 15 L/m² pour réutilisation domestique (jardin par exemple) avec trop-plein autorisé au milieu naturel.
- **Pour les fortes pluies**, une gestion par infiltration est impossible, la solution technique repose sur un stockage/restitution à débit régulé. Le milieu de rejet préférentiel est le milieu naturel (cours d'eau). Dans ce cas, les systèmes de gestion se composeront d'un volume de stockage et d'un équipement permettant la régulation du débit rejeté. Le volume de stockage avant infiltration sera de 47,2 L/m² imperméabilisé (ou volume calculé par la méthode des pluies pour une pluie centennale).

Le débit régulé de rejet sera :

- 3 L/s pour les projets individuels.
- Inférieur ou égal au débit avant aménagement (pour une pluie centennale) pour les projets collectifs.

Remarque : Compte-tenu du risque sur les parcelles de cette zone, le dimensionnement des ouvrages de stockage est bien réalisé sur la base de la pluie centennale (soit 47.2 L/m²). L'objectif est, pour la pluie de référence, de ne pas augmenter le débit naturel (i.e. avant construction) de ruissellement sur la parcelle.

Règle alternative n°2 : Gestion à l'unité foncière avec évacuation des eaux pluviales à débit régulé vers un réseau existant au moyen d'un réseau étanche.

- **Pour les pluies courantes**, gestion par stockage/restitution à débit régulé. Les systèmes de gestion se composeront donc d'un dispositif de stockage et d'un trop-plein avec régulation. Stockage de 15 L/m² pour réutilisation domestique (jardin par exemple) avec trop-plein autorisé vers un système de diffusion en surface. L'objectif du système est de ne pas aggraver le risque de glissement, et donc de maintenir un ruissellement équivalent à celui existant dans les conditions naturelles.
- **Pour les fortes pluies**, gestion par stockage/restitution à débit régulé vers un système de diffusion en surface. Dans ce cas, les systèmes de gestion se composeront d'un volume de stockage, d'un équipement permettant la régulation du débit rejeté, et d'un système de diffusion en surface. Le volume de stockage avant infiltration sera de 47,2 L/m² imperméabilisé (ou volume calculé par la méthode des pluies pour une pluie centennale).

Remarque : Compte-tenu du risque sur les parcelles de cette zone, le dimensionnement des ouvrages de stockage est bien réalisé sur la base de la pluie centennale (soit 47,2 L/m²). L'objectif est, pour la pluie de référence, de ne pas augmenter le débit naturel (i.e. avant construction) de ruissellement sur la parcelle.

REGLEMENT PLUVIAL - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N).

Règle générale : Gestion à l'unité foncière avec infiltration de toutes les pluies jusqu'à la pluie décennale.

- **Pour les pluies courantes**, le cas général consiste en une gestion par infiltration lorsque cela est possible. Les systèmes de gestion se composeront donc d'un dispositif de stockage et d'un ouvrage permettant l'infiltration (un puits perdu mutualise les deux fonctions). Le volume de stockage avant infiltration sera de 15L/m² imperméabilisé
- **Pour les fortes pluies**, le cas général consiste en une gestion par infiltration lorsque cela est possible. Les systèmes de gestion se composeront donc d'un dispositif de stockage et d'un ouvrage permettant l'infiltration (un puits perdu mutualise les deux fonctions). Le volume de stockage avant infiltration sera de 38,5 L/m² imperméabilisé (ou volume calculé par la méthode des pluies pour une pluie trentennale).

Remarque : Il est à noter que si le projet est dans le cas général pour les fortes pluies, les volumes de stockage « pluies courantes » et « fortes pluies » ne sont pas à ajouter. Un stockage de 38,5L/m² sera suffisant puisqu'il permettra également la gestion des pluies courantes.

Règle alternative n°1 : cas pour les unités foncières avec sols peu perméables. Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration des pluies courantes et restitution à débit régulé jusqu'à la pluie trentennale.

- **Pour les pluies courantes**, gestion par infiltration. Les systèmes de gestion se composeront donc d'un dispositif de stockage et d'un ouvrage permettant l'infiltration (un puits perdu mutualise les deux fonctions). Le volume de stockage avant infiltration sera de 15L/m² imperméabilisé.

- **Pour les fortes pluies**, une gestion par infiltration est impossible, la solution technique repose sur un stockage/restitution à débit régulé. Le milieu de rejet préférentiel est le milieu naturel (cours d'eau, fossé...) et à défaut le réseau de collecte communal. Dans ce cas, les systèmes de gestion se composeront d'un volume de stockage et d'un équipement permettant la régulation du débit rejeté. Le volume de stockage avant infiltration sera de 31 L/m² imperméabilisé (ou volume calculé par la méthode des pluies pour une pluie décennale).

Le débit régulé de rejet sera :

- 3L/s pour les projets individuels
- Inférieur ou égal au débit avant aménagement (pour une pluie décennale) pour les projets collectifs.

Règle alternative n°2 : cas pour les unités foncières pour lesquelles l'infiltration est impossible. Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration des pluies courantes et restitution à débit régulé jusqu'à la pluie décennale.

- **Pour les pluies courantes**, une gestion par infiltration est impossible, la solution technique repose sur un stockage/restitution à débit régulé. Les systèmes de gestion se composeront donc d'un dispositif de stockage et d'un trop plein avec régulation. Stockage de 15 L/m² pour réutilisation domestique (jardin par exemple) avec trop-plein autorisé au milieu naturel ou au réseau.
- **Pour les fortes pluies**, une gestion par infiltration est impossible, la solution technique repose sur un stockage/restitution à débit régulé. Le milieu de rejet préférentiel est le milieu naturel (cours d'eau) et à défaut le réseau de collecte communal. Dans ce cas, les systèmes de gestion se composeront d'un volume de stockage et d'un équipement permettant la régulation du débit rejeté. Le volume de stockage avant infiltration sera de 31 L/m² imperméabilisé (ou volume calculé par la méthode des pluies pour une pluie décennale).

Le débit régulé de rejet sera :

- 3 L/s pour les projets individuels
- Inférieur ou égal au débit avant aménagement (pour une pluie décennale, 10ans) pour les projets collectifs.

Règle alternative n°3 : cas des unités foncières situées en zone de glissement. Gestion à l'unité foncière avec évacuation des eaux pluviales générées par le projet au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléa de glissement où l'infiltration est possible. Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration des pluies courantes et restitution à débit régulé jusqu'à la pluie de référence (pluie trentennale).

- **Pour les pluies courantes**, gestion par infiltration hors aléa de glissement où l'infiltration est possible. Les systèmes de gestion se composeront donc d'un dispositif de stockage et d'un ouvrage permettant l'infiltration (un puits perdu mutualise les deux fonctions). Le volume de stockage avant infiltration sera de 15L/m² imperméabilisé.
- **Pour les fortes pluies**, gestion par infiltration hors aléa de glissement, la solution technique repose sur un stockage/restitution à débit régulé. Le milieu de rejet préférentiel est le milieu naturel (cours d'eau, fossé...) et à défaut le réseau de collecte communal. Dans ce cas, les systèmes de gestion se composeront d'un volume de stockage et d'un équipement permettant la régulation du débit rejeté. Le volume de stockage avant infiltration sera de 38,5 L/m² imperméabilisé (ou volume calculé par la méthode des pluies pour une pluie trentennale).

Le débit régulé de rejet sera :

- 3 L/s pour les projets individuels
- Inférieur ou égal au débit avant aménagement (pour une pluie trentennale) pour les projets collectifs.

3. Réseau d'électricité

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

4. Collecte des déchets

La commune peut faire usage de l'article L 332-15 pour exiger des équipements qu'elle estime nécessaire à l'opération, notamment en ce qui concerne les locaux ou containers destinés à recevoir les déchets.

5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le réseau téléphonique sera enterré.

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement de la fibre optique.

CHAPITRE 4 -Mixité fonctionnelle et sociale :**4.0. Définitions pour rappel :****Artisanat et commerce de détail :**

- Commerce de détail : notamment les épiceries, supermarchés, hypermarchés, drives ;
- Artisanat avec activité commerciale de vente de biens : boulangeries, charcuteries, poissonneries;
- Artisanat avec activité commerciale de vente de services : cordonnerie, coiffeur...

Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Les constructions où s'effectue une profession libérale et prestations de services : les assurances, les banques, les agences immobilières, de location de véhicules, de matériel, les « showroom », de vente en téléphonie mobile, les salles de sports privées, les spa...

Industrie : Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie : maçonnerie, peinture, menuiserie, construction automobile, aéronautique, ateliers métallurgiques, etc...

Entrepôt : Constructions destinées au stockage des biens et à la logistique

Bureau : Bâtiments tertiaires, sièges sociaux des entreprises privées ; établissements aux activités de gestion financière, administrative et commerciale

4.1. Linéaires commerciaux

- **Au rez-de-chaussée des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique (au titre des articles L 151-16 et R 151-37-4° du Code de l'Urbanisme), le changement de destination des locaux actuellement dédiés au commerce n'est autorisé que vers les sous destinations suivantes :**
 - Artisanat et commerce de détail compatibles avec l'habitat et sans nuisances pour l'environnement proche,
 - Restauration,
 - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

4.2. Secteurs de diversité commerciale

Au titre des articles L 151-16 et R 151-37-4° du Code de l'Urbanisme, sont identifiés au règlement graphique des « Périmètres d'Implantation commerciale » et des « centralités commerciales »

- **Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail** sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :
 - Etre situées dans un « Périmètre d'Implantation commerciale », ou dans une « centralité commerciale » délimités au plan des linéaires et de la diversité commerciale.
 - Respecter la surface de vente maximale autorisée par le plan des linéaires et de la diversité commerciale.
- **L'activité commerciale de détail et de proximité** est autorisée sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :
 - Au sein des centralités commerciales délimitées au plan des linéaires et de la diversité commerciale : respecter la surface de vente maximale autorisée par le plan

- En dehors des centralités commerciales, et sous réserve d'être située dans un « Périmètre d'Implantation commerciale », délimité au plan des linéaires et de la diversité commerciale : Réaliser une extension de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 300m² de surface de vente totale (existant et projet).

4.3. Mixité sociale

Dans les secteurs de mixité sociale identifiés au règlement graphique, les constructions à usage d'habitation (à partir de 4 logements) sont autorisées à condition que :

- **25% du programme au minimum soit affecté à des logements locatifs sociaux**
- Ce pourcentage s'applique :
 - aux mètres carrés de surface de plancher (soit créée, soit résultant d'un changement de destination vers le logement), à partir du 1^{er} m² de surface de plancher, y compris la surface de plancher existante,
 - soit à chaque permis, soit aux opérations d'ensemble. En cas d'opérations mixtes, ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.
- Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

CHAPITRE 5 –Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**5.1. Volumétrie et implantation des constructions : emprises au sol et hauteurs minimum**

Dans le secteur 1 :

CES minimum	Hauteur minimum
0.25	R+1
0.17	R+2
0.13	R+3

Dans le secteur 2 :

CES minimum	Hauteur minimum
0.20	R+1
0.14	R+2
0.10	R+3

5.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**5.2.1 - Généralités**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un PLU :

« 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. »

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural pour la préservation du cadre bâti traditionnel ou historique de la commune, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie non locale sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

Pour les constructions aux abords de l'autoroute A 49 :

Afin de ne pas créer de risques de nuisances ou de problèmes de sécurité vis-à-vis des usagers, toute construction présentant un aspect extérieur attirant de façon excessive l'attention des usagers de l'autoroute (pouvant entraîner un détournement de l'attention ou un phénomène de réverbération et d'éblouissement, matériaux brillants, ...) facteur de danger pour la circulation routière, pourra être interdite ou soumise à des prescriptions architecturales ou paysagères spéciales.

5.2.2 - Implantation et volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain, par leurs aménagements extérieurs ou pour tenir compte des implantations traditionnelles (parallèles ou perpendiculaires aux voies), et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des constructions existantes, en particulier des orientations des façades et faîtages de ces constructions de manière à composer avec celles-ci un ensemble bâti homogène.

Sauf en cas de noyau de constructions existants en haut ou au milieu de pente, lorsque le terrain est en pente, il sera privilégié une implantation au plus bas de celle-ci afin que la construction émerge le moins possible de la ligne de crête. De même, la voie d'accès à la construction s'effectuera en priorité à l'aval du terrain et son linéaire sera le plus limité possible.

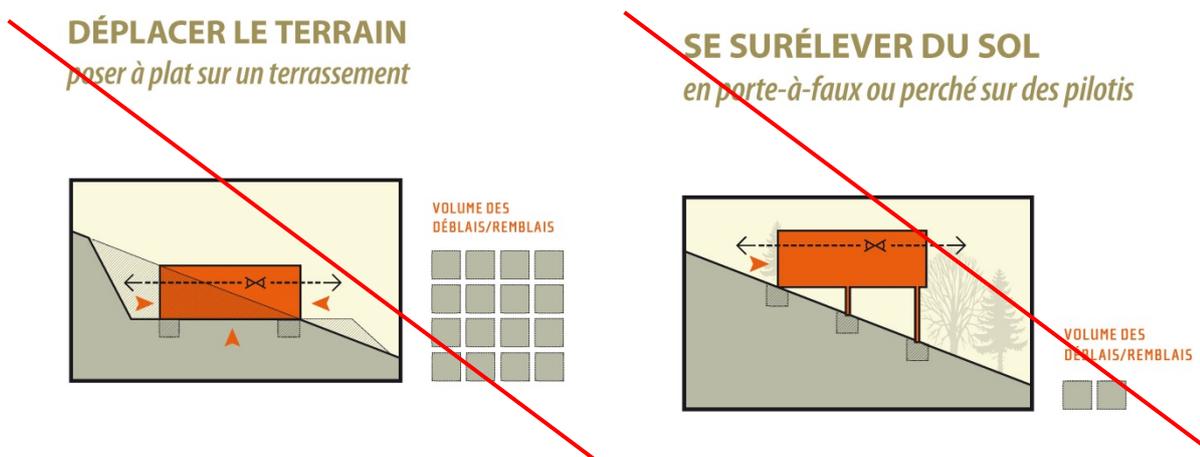
Les déblais, remblais, terrassements et accès internes aux lots nécessaires à la construction doivent être le plus limités possibles.

Pour des raisons paysagères :

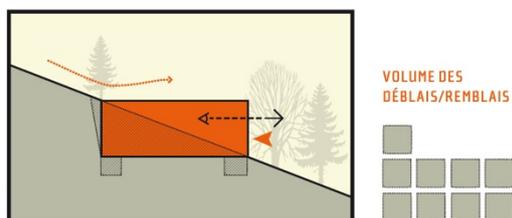
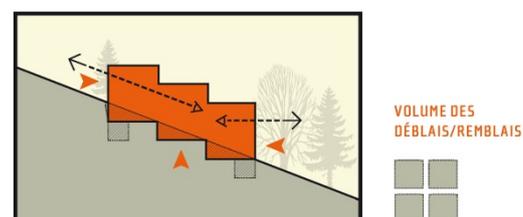
- tous les mouvements de terre seront limités.
- les pentes supérieures à 30 % pourront être reprofilées par terrassements successifs.
- les soutènements ainsi créés seront constitués de mur en pierre (d'aspect proche des murs traditionnels) ou enduit en cohérence avec les constructions avoisinantes. Les talus habillés en plastique sont interdits.

Les mouvements de terre sont interdits dans une bande de 2m le long des limites séparatives excepté dans l'objectif d'une harmonisation ou d'une amélioration des pentes entre terrains contigus.

Il sera recherché la meilleure insertion au site autant pour les vues proches que pour les vues lointaines :



Les 2 premiers exemples sont complètement dissociés du terrain et n'en tiennent pas compte.
Source : fiches conseils du CAUE : voir document complet pièce n°6-2-3 du dossier de PLU

S'ENCASTRER*s'enterrer, remblai et déblai***ACCOMPAGNER LA PENTE***en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison*

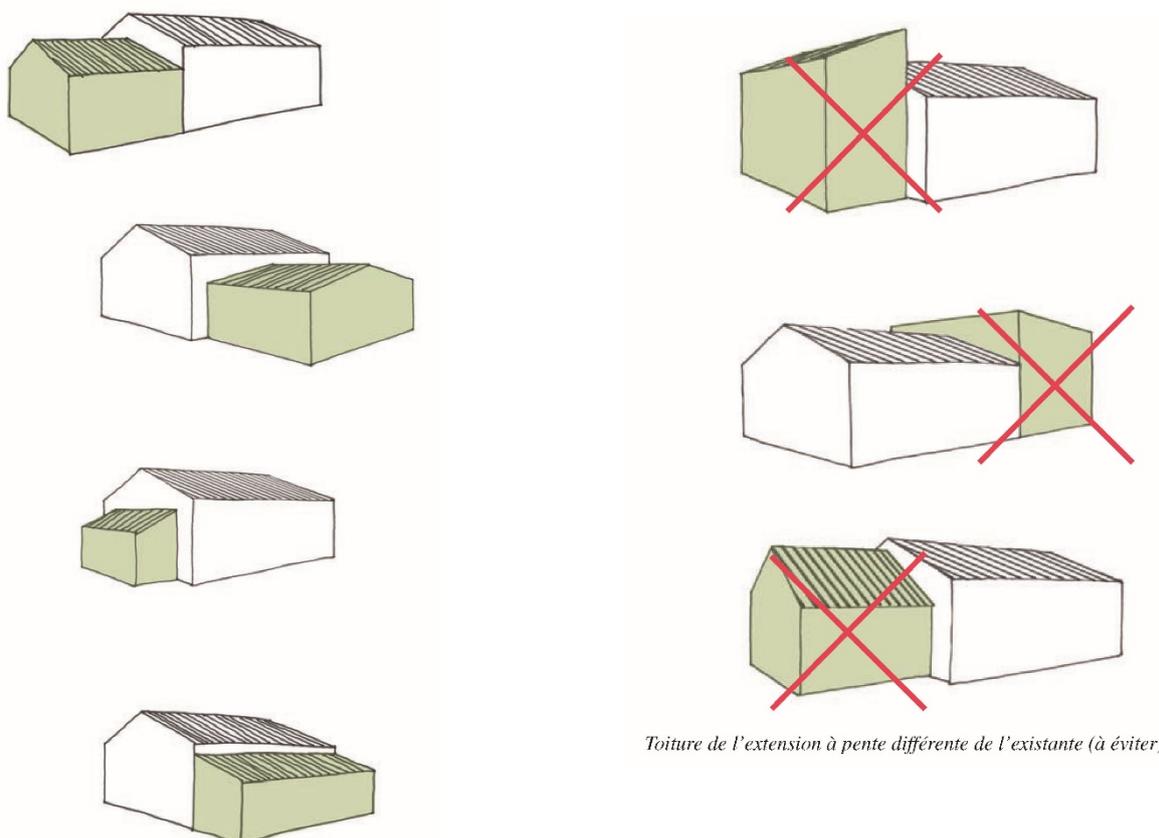
Source : fiches conseils du CAUE : [voir document complet pièce n°6-2-3 du dossier de PLU](#)

Les 2 exemples ci-dessus illustrent une adaptation réussie de la construction à la pente du terrain, limitant les déblais / remblais et l'impact dans le paysage.

5.2.3 - Extensions et annexes, garages, abris à voitures,....

Dans le cas d'une extension modérée, le nouveau corps de bâtiment doit être adossé à la construction existante, c'est-à-dire ne pas dépasser la hauteur de son mur ; sa toiture peut, selon les cas, être parallèle ou perpendiculaire à la toiture existante. En cas d'extension importante par rapport à l'existant, les volumes doivent être organisés en cohérence dans le cadre d'un projet architectural.

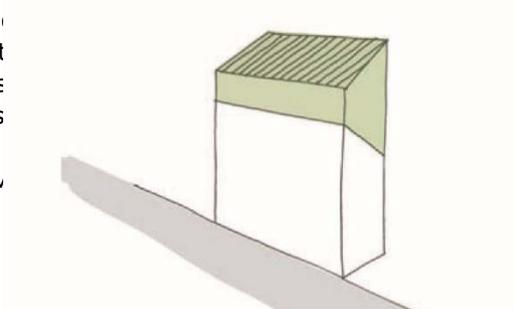
En cas de toiture à pente, les toitures bâties en extension doivent présenter une pente d'inclinaison identique aux pans de toiture existants.



Toiture de l'extension à pente différente de l'existante (à éviter)

5.2.4 - Surélévation

Dans le cas d'une surélévation, la nouvelle toiture doit être de forme identique à l'existante ; si la toiture existante présente une pente unique vers l'arrière du bâtiment, elle peut exceptionnellement à l'arrière du bâtiment, son sens peut être inversé de façon à ce que ce versant soit dirigé vers la façade principale, qui correspond toujours au côté de la rue.



5.2.5 - Aspect des façades

Dans toutes les zones :

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Les ouvertures traditionnelles existantes devront être maintenues et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notablement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses) exception faite pour le béton « brut de décoffrage » à condition que la qualité de sa mise en œuvre et de son coffrage aient été recherchés en vue de cet aspect ;

Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits.

En cas de fermeture de loggias, le changement de menuiseries (fenêtres et châssis) ou de volets, devra faire l'objet d'un projet permettant de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Le blanc, le noir, le gris anthracite et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs aux tons naturels seront privilégiées (brun, marron, gris, beige,...).

Il est conseillé de se référer au guide « panel de teintes » annexé au présent règlement.

En zone UA :

Pour les menuiseries, les matériaux « type PVC » sont interdits.

Les ouvrages techniques disposés en façade sont interdits.

Dans les autres zones :

Pour les menuiseries, les matériaux « type PVC » sont à éviter.

La disposition des ouvrages techniques en façade est à éviter.

En cas d'impossibilité de les localiser ailleurs qu'en façade, ils devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné et d'une intégration à la composition globale de la construction.

Pour les constructions à usage d'activités :

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les pastiches et les dispositions telles que frontons n'étant pas en cohérence avec le reste du bâtiment. Leur enveloppe extérieure devra être traitée avec qualité et cohérence de la façade principale* à la façade arrière en passant par les façades latérales.

**la façade la plus visible de l'espace public sera considérée comme la façade principale et ce, même dans le cas où l'entrée principale n'y est pas incluse.*

Les constructions doivent développer une cohérence globale de traitement, incluant notamment la 5^{ème} façade (toiture).

Les façades végétales sont autorisées, voire encouragées pour leurs multiples qualités environnementales et notamment l'amélioration du confort d'été.

Tous les ouvrages techniques visibles doivent être traités architecturalement, en harmonie avec la volumétrie générale et les façades, et apparaître sur la demande de permis de construire.

5.2.6 - Toitures

Dans toutes les zones :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et partiellement enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires et photovoltaïques.

Au même titre que les autres, la « 5ème façade » devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les ouvrages techniques disposés en toiture devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction et éviter le mitage. S'ils ne peuvent être regroupés dans un local technique intégré dans le volume global du bâtiment, il pourra être suggéré des effets architecturaux (déflecteurs, pergolas,...) ou une double toiture (de type pergola, auvent,...).

Les ouvertures de toitures devront être limitées en nombre, mesurées en volumétrie et devront rester en harmonie avec le toit (châssis de mêmes dimensions, alignés sur une même ligne horizontale,...).

En zone UA :

Le caractère du paysage des toitures de la zone UA est très particulier, qualitatif et harmonieux, que ce soit dans les formes, dans les couleurs ou dans les matériaux utilisés.

Il sera recherché une cohérence forte pour les nouvelles constructions qui devront s'intégrer dans la perception globale de ces toitures traditionnelles et anciennes.

Pour les constructions à destination agricole, forestière ou d'équipement public :

Les toitures ne sont pas réglementées compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, qui induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Cependant, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Pour les constructions à usage d'activités :

Les constructions autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier. En cas de toitures terrasses, les toitures végétalisées sont privilégiées : un mode de toiture qui privilégie une réponse environnementale. Deux types de toiture peuvent être envisagés : la toiture à complexe mince et la toiture à complexe semi épais ou épais.

Pour les autres constructions :

Il sera recherché la simplicité des toits. Les toits à 2 pans seront privilégiés et les complications de volumes seront à éviter.

En cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 45% et 85%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas, toitures techniques... Les couvertures de piscine ne sont pas concernées par ces règles de forme et volume des toitures.

En cas de toitures à pans, elle devra comprendre une dépassée d'au moins 50 cm par rapport à la façade (hormis en cas d'implantation sur limite séparative) qui devra être traitée de manière traditionnelle.

Les toitures plates ou à faible pente peuvent être admises si elles sont végétalisées et si elles sont destinées à la rétention des eaux pluviales.

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les tuiles seront d'un aspect et d'une teinte proche de celles qui prédominent dans l'environnement de la construction, c'est-à-dire : traditionnel et / ou rouge, rouge nuancé, rouge vieilli, rouge sombre.

Sont proscrites toutes les couleurs ne figurant pas dans la palette des couleurs traditionnelles présentes sur le site.

Le panachage des couleurs de tuiles est interdit.

En cas de réhabilitation, les couleurs de la toiture d'origine pourront être autorisées.

Les chiens assis sont interdits.

Les saillies pour les fenêtres de toits sont interdites.

En outre, en zone UA :

Les zingueries type PVC sont interdites.

Les habillages de débords de toit en PVC ou en aluminium sont interdits.

5.2.7 - Les dispositifs liés aux énergies renouvelables et les panneaux solaires :

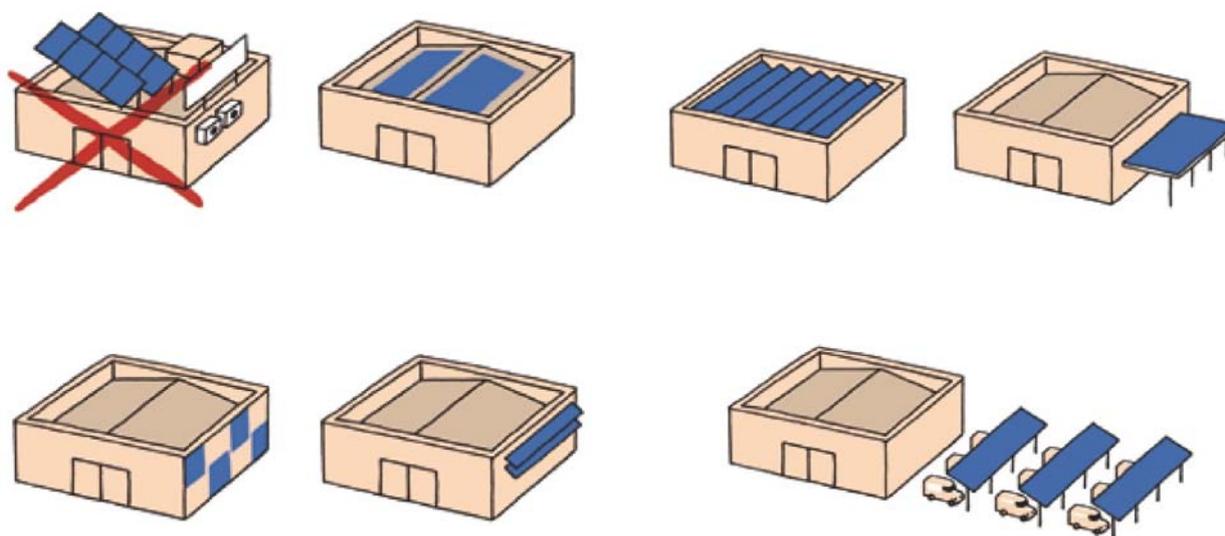
Pour les constructions à usage d'activités :

Le recours aux énergies renouvelables est vivement conseillé. Il est conseillé d'optimiser les toits et les sols pour équiper les constructions et installations en panneaux solaires et autre dispositif d'énergies renouvelables. Dans ce cas le parti devra être bien défini : la dissimulation des équipements ou la composition visible assumée dans l'architecture.

L'effet d'accumulation anarchique sur les toits des bâtiments sera évité.

Les schémas ci-dessous illustrent des principes d'intégration de ces dispositifs (*textes et illustrations extraits du « Guide capteurs solaires », département de l'Aude, STAP, CAPEB, CAUE, Pôle Energie 11, Espace info énergie*) :

- Le panneau solaire thermique est envisageable sur le toit sous réserve qu'il soit d'une surface réduite et qu'il soit le moins visible possible depuis le domaine public.
- Faire correspondre l'emplacement du panneau solaire avec la composition de façade.
- Concevoir les nappes en accord avec l'architecture.

Pour les autres constructions :

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont tolérés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

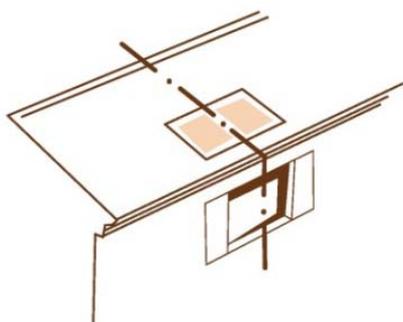
Les capteurs doivent être intégrés à la toiture de la construction afin de minimiser l'impact visuel de cet élément rajouté postérieurement à la construction sans qu'il y ait d'impact sur l'équilibre du bâti et sur le paysage.

Ainsi, l'implantation des panneaux devra respecter les principes de composition architecturale suivants (liste non exhaustive) :

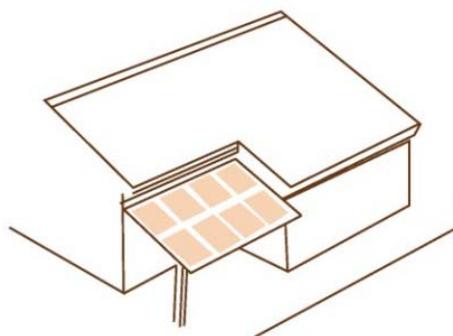
- ▶ En cas d'implantation en toiture : garder une proportion cohérente sensiblement équivalente à un quart de la toiture (de 25 à 30% maxi) ou réaliser une couverture totale solaire
- ▶ Regrouper les panneaux solaires pour leur implantation en une seule nappe de forme simple rectangulaire
- ▶ Tenir compte de l'ordonnancement des façades : aligner les capteurs avec les ouvertures existantes en privilégiant une certaine symétrie

- ▶ Éviter la pose sur une façade où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents
- ▶ Privilégier les implantations en bandeau, en crête ou en bas de toiture selon les cas
- ▶ Adapter forme, proportion et position des capteurs
- ▶ Respecter l'orientation et la pente de la toiture
- ▶ Eviter d'isoler un ensemble solaire : essayer dans la mesure du possible de l'adosser à un élément bâti ou non bâti
- ▶ Privilégier les toitures secondaires pour l'implantation (les annexes par exemple)
- ▶ Privilégier une double fonction pour les capteurs (solaire actif et solaire passif) : l'intégration en brise soleil diminue les apports solaires par les espaces vitrés
- ▶ Choisir le matériel en fonction du mode de pose choisi : coloris et textures doivent être en accord avec la toiture
- ▶ Utiliser les panneaux comme élément « constructif » dans les constructions neuves
- ▶ Éviter la pose sur les toitures 4 pans de petites surfaces
- ▶ Pour les constructions neuves, intégrer les panneaux à la conception architecturale (serre bioclimatique par exemple)

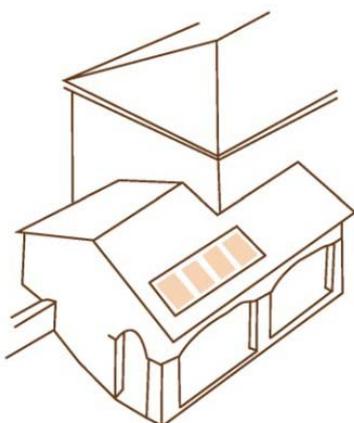
Exemple d'implantations de panneaux :



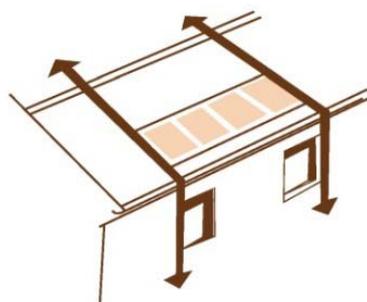
> Alignement avec ouverture de façade



> Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse...)



> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



> Implantation horizontale. Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.

Les éoliennes solaires sont autorisées mais devront être implantées afin de limiter leur impact visuel et les nuisances sonores.

Elles sont interdites en zone UA.

5.2.8 - Les Clôtures :

Pour les constructions à usage d'activités :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Des dérogations sont possibles pour des raisons de sécurité dument justifiées.

Toutefois, pour les pétitionnaires qui souhaitent clore leur propriété, il conviendra d'aborder la clôture en fonction de sa localisation et sa situation. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles. On recherchera une unité avec les clôtures environnantes.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les murs pleins sont interdits excepté sur les murs techniques et de part et d'autre des entrées.

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ne devront pas créer de gêne pour la circulation (visibilité).

Les haies végétales sont obligatoires sur les situations d'interface par rapport aux autres zones à vocation d'habitation, agricole et naturelle.

Dans le cas où les clôtures sont composées ou doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachées et comportant majoritairement des essences caduques, les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale. Elle comportera au moins trois espèces buissonnantes disposées irrégulièrement.

NB : Une liste d'essences végétales locales est indiquée dans le glossaire.

Dans les secteurs affectés par des risques naturels, les clôtures seront adaptées à la problématique.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Pour des raisons de sécurité, inhérent à l'entreprise et justifiées, la hauteur du dispositif total de clôture peut monter jusqu'à 3,00 mètres.

Pour les autres constructions :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

Les clôtures doivent permettre le déplacement de la petite faune terrestre, soit en intégrant des dispositifs de franchissement, soit en étant perméables.

Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages ou encore des murettes de faible hauteur (0.50 m maxi) surmontées ou non d'un dispositif à claire voie de conception simple (ou ajouré), de préférence doublé de plantation, le tout dans la limite de hauteur de 1.60 m sur rue et 2 m sur propriétés riveraines.

L'utilisation de grilles simples à maille souple est à privilégier (les panneaux soudés sont à éviter).

Les clôtures type PVC et les panneaux occultants sont interdites.

Les portails et portillons seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

Des murs pleins d'une hauteur supérieure aux dispositions ci-dessous pourront être exigés pour sauvegarder le caractère des constructions existantes ou en continuité bâtie.

En cas de réalisation de murs ou murets, ils doivent être traités en matériaux naturels (béton, pierre, ...) soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement et intégrer dans la partie basse des dispositifs pour permettre le déplacement de la petite faune (idéalement des ouvertures au niveau du sol de 20cm x 20cm tous les 10 mètres linéaires de clôture minimum).

Sur les limites entre zones urbanisées et zones agricoles : Les haies doivent être libres et diversifiées, de petit développement, favorisant les espèces locales, les murs et les murets sont interdits.

A titre indicatif, il est rappelé que les distances de plantation à respecter dans le cas des mitoyennetés sont :

- 0,5m pour les arbustes inférieurs à 2 mètres
- 2 m pour les arbres plus hauts

En cas de réalisation de clôture végétale, il sera privilégié une haie constituée par des essences locales variées (Cf. plaquette du Conseil Général de l'Isère : Planter des haies champêtres en Isère). Les haies constituées d'une seule espèce sont interdites.

Des clôtures (et des hauteurs) différentes pourront être autorisées sur le domaine autoroutier de l'A49.

5.2.9. Zones de stockage et / ou de traitement des déchets

Pour les constructions à usage d'activités :

Elles feront l'objet d'une attention particulière en privilégiant une insertion paysagère la plus efficace possible. Elles devront être localisées sur les permis de construire et accompagnées de leur projet paysager.

Le stockage des matériaux et matériels, les locaux destinés aux déchets seront organisés en privilégiant une insertion paysagère la plus efficace possible et au prix d'ouvrages, aménagements et végétations lui permettant d'être masquées depuis tout point du domaine public et privé dans la zone, de son environnement proche et lointain, hors la zone.

Elles sont interdites en façade de l'espace public sans intégration architecturale et paysagère spécifique validée au permis de construire.

Les citernes et ballons (notamment ceux pour la récupération des eaux pluviales) seront enterrés ou isolés visuellement dans les mêmes conditions que les aires de stockages ci-dessus.

5.2.10. Pour les éléments du patrimoine bâti repérés au règlement graphique du PLU :

L'ensemble des éléments du patrimoine bâti de la commune à préserver est repéré au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Les règles précédentes (chapitre 5.2.1 à 5.2.8) s'appliquent au patrimoine bâti de la commune à préserver.

Les toitures terrasses sont interdites en cas de réhabilitation d'une construction protégée.

Il est rappelé que la Commune est conseillée par un architecte conseil du CAUE et que des secteurs sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Toutes les constructions identifiées au règlement graphique du PLU sont soumises au permis de démolir. La démolition ne pourra être autorisée que si l'état de la construction et la qualité du projet le justifient. Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes. Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes générales, maintien des éléments de façades et de toitures, maintien des lucarnes

traditionnelles, remplacement ou création à l'identique, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides, conservation des enduits de façades...

Les extensions doivent respecter la simplicité des volumes d'origine, la forme du bâtiment, le rythme des façades, les éléments caractéristiques et privilégier le type de toitures existant (deux pans sans accident, jacobines, chien-assis, avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur). Pour les extensions, les toitures terrasses sont autorisées.

Les extensions doivent être réalisées dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade et de volumes. Il peut s'agir d'une architecture mimétique (reproduction fidèle d'un modèle) ou d'une architecture contemporaine. Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples, sont proscrits.

Le bouchement des anciennes ouvertures est interdit.

Les lucarnes et verrières existantes faisant partie de la composition d'origine doivent être conservées ou refaites à l'identique. Les ajouts de lucarnes ou de châssis de toit sont placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs.

Les couleurs dominantes du territoire seront respectées (ton pisé et galet, ocre, beige et gris beige) dans le respect des couleurs d'origine du bâtiment.

A moins d'être préexistant sur le bâtiment dès l'origine, le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

Les façades seront traitées avec une cohérence de traitement (teinte, texture, décors).

Il est conseillé de se référer au guide « panel de teintes » annexé au présent règlement.

Les volets roulants avec des coffres extérieurs ou en tunnel sont interdits.

Les équipements (climatiseurs, pompes à chaleur, paraboles, antennes de toit,...) ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple : toiture donnant sur cour, masqué visuellement par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posées au sol, etc...).

L'isolation par l'extérieur des murs en pisé et galets roulés non enduits est interdite.

Les travaux d'entretien, de restauration ou de réhabilitation seront réalisés suivant les techniques traditionnelles, adaptées au mode constructif de chaque type d'immeuble.

L'isolation par l'extérieur devra être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant

Les ouvertures en toiture doivent être en harmonie avec les façades, limitées en nombre et en surface, en fonction de la configuration de la toiture et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice.

Les capteurs solaires sont autorisés. Ils devront être intégrés harmonieusement à la volumétrie de la toiture (voir paragraphe I-7).

Les éoliennes solaires sont interdites.

5.2.11. Pour les réhabilitations de bâtis existants :

Ces travaux permettent d'entretenir et de valoriser le patrimoine bâti, de protéger les façades, d'améliorer le cadre de vie, de redonner à la commune de Tullins Fures une image spécifique.

Des cahiers pratiques peuvent être consultés pour un aperçu des teintes autorisées.

Il s'agit des teintes d'enduit et de peinture pour les murs et des teintes de peinture pour les volets et les fenêtres.

RECOMMANDATIONS RELATIVES AU CHOIX DE L'ENDUIT**COLORATION SIMPLE DE FACADE**

En cas de bon état du support de la façade, la teinte pourra être obtenue grâce à l'application d'une peinture.

Sur le bâti ancien, il est toutefois impératif que le mur reste perméable à la vapeur d'eau.

Les peintures minérales ou microporeuses sont donc préférables aux revêtements d'étanchéité de façade qui sont à réserver aux maçonneries modernes.

CHOIX DE L'ETAT DE SURFACE DE L'ENDUIT

L'aspect de la surface devra être « uniforme ».

Ainsi, sont à proscrire les projetés gros grain, les jetés à la truelle (empâtements grossiers) les écrasés qui retiennent les salissures, accrochent les poussières et les graisses et présentent des surfaces noircies en peu de temps.

On veillera donc à ne pas imiter les aspects rustiques.

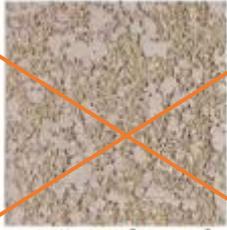
On optera ainsi pour un état de surface à la fois esthétique mais aussi qui garantisse une meilleure durabilité.

En centre ancien, seules les finitions fines (taloché fin, frotté fin, grattée fin) sont adaptées, afin de limiter l'encrassement rapide des façades et pour des raisons esthétiques.

FINITIONS ACCEPTEES

TALOCHE FIN	GRATTE FIN
	

FINITIONS A PROSCRIRE (liste non exhaustive)

RUSTIQUE ECRASE	RUSTIQUE
 RUSTIQUE ÉCRASÉ	 RUSTIQUE

Si le support le permet (enduit existant en état correct mais possédant un grain de surface trop grossier), il est préférable de réaliser un enduit de finition (sur l'enduit existant après préparation) plutôt que de réaliser une simple peinture pour une meilleure protection et une meilleure esthétique.

Cela permet de redonner un grain fin et une teinte à l'ensemble de la façade.

Dans le cas où des profils d'arêtes seraient employés, les joncs PVC sont interdits et les profils galvanisés doivent être non vus.

RECOMMANDATIONS RELATIVES AU TRAITEMENT DES AUTRES ELEMENTS DE LA FACADE

Travaux préparatoires au ravalement de façade

FENETRES

Les fenêtres devront être parfaitement adaptées aux dimensions des ouvertures existantes.

Elles seront posées au niveau de l'ancienne feuillure (environ au 2/3 du tableau par rapport au nu extérieur du mur) afin de conserver aux tableaux leur dimension d'origine (environ 20 cm). Lorsque le linteau est cintré, la menuiserie devra suivre ses contours.

Les fenêtres seront peintes (teinte à choisir dans le nuancier)

VOLETS

Les volets de type persiennes ou dauphinois seront maintenus, restaurés ou remplacés à l'identique.

Le remplacement des volets existants par des volets à écharpes (volets Z) est à proscrire dans un souci de préservation du patrimoine bâti.

Au rez-de-chaussée, pour des questions de maniabilité et de sécurité, les persiennes métalliques ou bois, à replier dans l'embrasure de la fenêtre, peuvent être envisagées.

Les volets seront peints (teinte à choisir dans le nuancier)

LES PORTES D'ENTREES

Les portes d'entrée seront conservées et restaurées.



Les portes d'entrées seront peintes ou laissées ton bois suivant les cas

LES ENCADREMENTS, CHAINAGES d'ANGLE, MODENATURES

Les encadrements et chaînage d'angle en pierre, en ciment ou en brique seront laissés apparents et mis en valeur suivant les cas.

La plupart des encadrements en pierres n'étaient pas conçus pour rester apparents (ils étaient bouchardés et au même nu que le mur)



Enduit en surépaisseur par rapport à la pierre – A éviter absolument

En aucun cas l'enduit ne doit former des bourrelets autour des pierres d'encadrement existantes, tant pour des raisons esthétiques que pour éviter tous risques de pénétration d'eau de ruissellement ou de condensation engendrant des désordres.



Enduit contournant les pierres avec teinte trop claire par rapport à celle des pierres

Dans le cas d'encadrement en pierre à blocs non réguliers, un encadrement droit et marqué en tableau et linteau (largeur 10 à 15 cm) peut être reconstitué soit par un enduit de texture différente de l'enduit de fond, soit par un enduit de teinte différente de celle des murs.

Les décors peints sont à repeindre (entourage des ouvertures).

LES FERRONNERIES

Les ferronneries existantes doivent être conservées, restaurées et peintes.



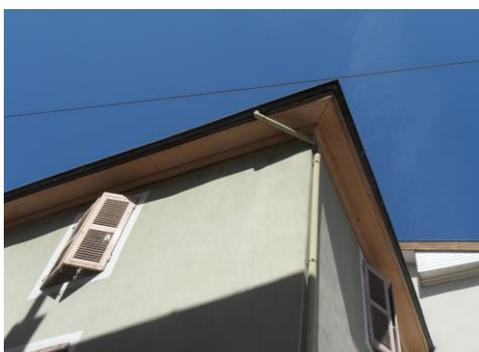


Exemple de garde-corps, lambrequins ,porte à conserver.

PASSEES DE TOIT – BANDEAUX – SOUS-TOITURE

Les chevonnages apparents, corniches, moulures lorsqu'ils sont présents, doivent être maintenus et réparés si nécessaire avant le ravalement de façade.

Les passées de toiture type PVC ou métal sont à proscrire.



Passées de toiture à conserver et restaurer si nécessaire

RECOMMANDATIONS RELATIVES AU TRAITEMENT DES ELEMENTS ANNEXES A LA FACADE

ZINGUERIE

Les descentes d'eau pluviale, les chéneaux doivent être réparés ou changés si nécessaire avant tout travaux sur la façade.

Ils seront prévus en zinc(les chenaux et les chutes type PVC sont interdits)

FILERIE

La filerie apparente (électricité, téléphone ...) sera dissimulée dans la mesure du possible.

BOITIERS TECHNIQUES

Les boîtiers techniques (électricité, téléphone ...) seront à encastrer dans la mesure du possible et leurs fermetures peintes dans le ton de la façade.

SIGNALETIQUE

Plaques de rues, numéros, plaques commémoratives, doivent être déposés pour permettre le ravalement de la façade et reposés en fin de travaux, en accord avec les services communaux.

A RETENIR CONCERNANT LA MISE EN ŒUVRE DES ENDUITS

- ▶ Privilégier les enduits traditionnels ou, à minima, utiliser des enduits tout prêts «spécial bâti ancien » (à base de chaux)
- ▶ Choisir impérativement une finition fine
- ▶ Ne pas effectuer de contours et détours des pierres d'encadrements
- ▶ Proscrire les jonc plastiques pour les encadrements
- ▶ Ne pas chercher à redresser le support pour des maisons anciennes qui conserveront leurs irrégularité en terme de planimétrie

PANEL DE TEINTES

LES GRANDS PRINCIPES DE COLORATION

Les immeubles contigus ne seront pas traités dans le même coloris

L'objectif est de mettre en valeur les différents bâtiments en fonction de leur typologie et de leur gabarit.



LES NUANCIERS

Les différentes teintes sont constituées pour les façades (enduit ou peinture des murs) et pour les peintures des volets et fenêtres.

Un panel de teintes de façade a été constitué spécifiquement sur le périmètre de l'opération façade.

Des teintes à appliquer sur les volets et les fenêtres sont également présentées dans un document spécifique (regroupant les échantillons de peinture).

GRANDS PRINCIPES DE COLORATION

MURS de FACADES

Il est conseillé de choisir la teinte de l'enduit de façade dans le nuancier en fonction de la situation de la parcelle dans le périmètre de l'opération et de sa typologie.

Se référer au nuancier communal

VOLETS

Base de coloris : ton d'intensité différente de celle des murs (soit plus claire, soit plus foncée).

La teinte sera en harmonie avec l'ensemble des teintes de la façade.

Les teintes criardes, étrangères à la région sont interdites (vert pistache, bleu lavande, rose vif, etc ...).

Se référer au nuancier communal

FENETRES

Il est recommandé d'appliquer des peintures microporeuses sur les fenêtres en bois.

Il est préférable d'éviter de choisir un ton correspondant à la couleur de la matière, ainsi pour les menuiseries bois, on évitera le coloris marron. Base de coloris recommandé: ton clair (ex : gris perle, vert gris ...).

Les lasures et vernis sont à éviter (pour des raisons de moindre tenue dans le temps).

Et parce qu'à l'origine, ces fenêtres étaient protégées par une peinture.

PORTE D'ENTREE

Lorsque leur état le permet, un traitement à l'huile de lin ou à la cire peut être adapté.

ENCADREMENTS DES FENETRES et MODENATURES

Base de coloris : ton clair, en harmonie avec la teinte de l'enduit ou contrasté suivant les cas.

FERRONNERIE

Base de coloris : généralement ton plus foncé dans la même gamme que le ton des volets.

PASSEE DE TOIT

Base de coloris : ton clair, généralement identique à celui des encadrements.

SOUBASSEMENT

Base de coloris : ton plus foncé que celui de la façade (généralement dans la même gamme).

PANEL DE TEINTES d'ENDUIT (voir annexe)

5-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.3.1. Généralités

- Les dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.
- En cas de légère extension (inférieure à 35m² d'emprise au sol) ou de construction annexe, ces dispositions s'appliquent avec une tolérance de 5% par rapport à la règle.
- La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

5.3.2. Modalités de réalisation

- Les **espaces de pleine terre** comprennent : les **surfaces non imperméabilisées** c'est-à-dire les **surfaces perméables** non bâties et sans sous-sols qui ne sont pas destinées à la circulation automobile ni aux stationnements et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse naturelle.
- Ces espaces de pleine terre ne seront pas uniquement des espaces résiduels ou périphériques mais devront être plantés en prairies naturelles, gazon naturel, arbres d'ornement, arbustes.
- Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également :
 - Les aires en stabilisé telles que les cheminements piétons,
 - les bassins de rétention des eaux pluviales,
 - Les noues paysagères créées pour gérer les eaux pluviales seront comprises dans la part d'espaces verts à aménager sur la parcelle,
 - Les façades et les toitures végétalisées,
 - Les aires de stationnement à condition que la végétation soit majoritaire (>50%).

5.3.3. Patrimoine végétal

L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune à préserver est repéré au règlement graphique.

▪ **Dans les pelouses sèches, sont interdits :**

Sur les secteurs de pelouses sèches, repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, il est préconisé de conserver l'occupation du sol de ces zones et de préserver le type d'habitat.

Ces espaces sont strictement protégés. En outre, les utilisations et occupations du sol suivantes sont interdites :

- Toutes constructions ou installations, autre que celles liées à la mise en valeur (touristique, pédagogique) ou à l'entretien du milieu,
- Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie
- L'imperméabilisation des sols.

- **Dans les espaces boisés classés**, est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.
- **Pour les arbres isolés**, l'abattage est interdit sauf exception :

Les arbres isolés repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques sont protégés. Tout abattage est interdit à l'exception :

- D'implantation d'équipements publics d'intérêt majeur
- De la création d'un accès dès lors qu'aucune alternative n'est possible
- D'un état phytosanitaire dégradé ou lorsque l'arbre peut constituer un danger pour la sécurité des biens et des personnes.

Tout abattage doit être précédé d'une déclaration préalable et pourra être refusée en l'absence de justification.

Tout projet doit observer un recul de 4 m par rapport au houppier de l'arbre et les réseaux doivent être éloignés de 4 m par rapport au tronc. En cas de travaux à proximité d'un arbre isolé, le spécimen devra être protégé et son maintien en état assuré. Si une dégradation était observée suite aux travaux, il devrait être remplacé à l'identique.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

- **Pour les haies et les bosquets :**

Les bosquets et haies sont protégés. Les règles suivantes s'appliquent :

- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un bosquet ou une haie repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte à ces éléments de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.
- En cas d'arrachage, un bosquet ou une haie devra être planté dans les mêmes proportions que celui ou celle détruite (linéaire et nombre de sujets supérieur ou équivalent) avec des essences locales de qualité équivalente et une mixité de ces essences équivalente.
- Une dérogation à l'obligation de replantation à 100% de la superficie détruite pourra être obtenue dès lors qu'une justification est apportée (gain écologique supérieur au bosquet, boisement, ou haie initial, création d'un accès d'intérêt majeur (desserte d'une parcelle enclavée, équipement public, ...), topographie accidentée), contrainte technique spécifique à définir par le demandeur.
- Dans le cas où un terrain est concerné par un bosquet ou une haie figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement, la modification du sol ou la construction sont autorisés à condition que ces actions ne portent pas atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de ce bosquet, de cette haie ou de cette ripisylve.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des bosquets et haies à conserver ou à planter.

- **Les vergers, jardins et espaces verts correspondant à la protection paysagère à mettre en valeur.**

Ces surfaces vertes devront être conservées sur au moins 80% de leurs surfaces.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 6 – Dispositions applicables à la zone urbaine mixte « UA », « UB », « UC », « UD »**Caractère de la zone** (extrait du rapport de présentation, pièce n°1 du dossier de PLU)

« La zone urbaine mixte est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions à usage d'habitat, les activités tertiaires, de services, d'artisanat sous conditions, les commerces, les équipements.

Elle regroupe des secteurs urbanisés à différentes époques de construction de la ville et présentant des caractéristiques urbaines (typologies, densités,...) nécessitant des secteurs aux spécificités propres :

- **un secteur UA**, correspondant aux tissus urbains traditionnels des bourgs de Tullins et de Fures composés de constructions implantées en ordre continu et dont les caractéristiques relèvent de la centralité ancienne. Ces secteurs très identifiables ont été classés en zone UA englobant l'ensemble de ces éléments construits jusqu'à la rencontre avec des formes urbaines plus modernes qui marquent le changement de typologies ainsi des ambiances urbaines d'une autre nature et qui induisent des règles d'implantation différentes (et donc un zonage différent dans le PLU).

Dans cette zone, les capacités des équipements collectifs permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles et une architecture qui s'insère dans le contexte traditionnel. Dans un souci de diversité des fonctions, cette zone a principalement pour vocation l'accueil de constructions à usage d'habitat, d'équipements et d'activités commerciales de proximité et de services, en autorisant les activités industrielles (constructions artisanales du secteur de la construction) non nuisantes.

La densité et la centralité de ces centres anciens doivent être maintenues, voire renforcées afin de conforter leur dynamisme. Cela repose sur des possibilités de renouvellement urbain plutôt que d'urbanisation nouvelle. Dans ces secteurs, la continuité des espaces bâtis et leurs relations avec les espaces publics est primordiale. A cet égard, les constructions se font à l'alignement et un travail sur les espaces publics, lieux de « respiration » reste un objectif des élus : boulevard Michel Perret, rues piétonnes, places dans le centre-bourg de Tullins,...

La zone UA est une zone déjà bien bâtie mais possède des potentiels de densification et de renouvellement urbain.

- **un secteur UB**, correspondant à l'extension de l'urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel assez dense avec la possibilité d'admettre des équipements publics et des activités économiques non nuisantes.

Le secteur UB correspond principalement aux :

- secteurs de constructions en immeubles collectifs à vocation résidentielle qui se sont constitués en extension des centre-bourgs anciens de Tullins et de Fures regroupant notamment un certain nombre d'équipements structurants de la ville (collège, écoles, gymnase, poste, hôpital,...),
- secteurs mixtes situés à l'intérieur du périmètre d'intensification urbaine du SCOT autour de la gare et comprenant des tissus divers y compris plus pavillonnaires mais pour lesquels une densification plus importante est rendue possible,

Le secteur UB s'étend au Nord/Est du centre-bourg de Tullins en passant par :

- la résidence les Noyers,
- la zone d'équipements de part et d'autre de l'avenue de la Contamine,
- le quartier de la Contamine,
- les lotissements jusqu'à la route de St-Quentin au Nord et la rue de la Chevalerie à l'Est (Le Village, le Pré Lusset, le Clos de la Perrière, le Clos de la chevalerie, les lotissements des Roses, du Pré du Bourg,...),
- le lotissement Plein Sud et les nouvelles constructions à l'entrée du quartier du Salamot y compris l'IME,
- le quartier au Nord de la gare jusqu'à la résidence Jules Cazeneuve et l'hôpital Michel Perret
- le quartier autour du ruisseau du Salamot,
- le quartier allant de la voie ferrée jusqu'à la rue Hector Berlioz et la rue du Thénevet au Sud et comprenant la salle des fêtes,
- le quartier situé entre la rue des Battoirs et le boulevard Michel Perret.

Ces secteurs regroupent en majorité des opérations d'habitat collectif par un parcellaire spécifique et des reculs importants par rapport aux voies.

Même si les terrains disponibles sont peu nombreux, Le PLU met en place des dispositions réglementaires de nature à permettre une densification de cette zone.

- **un secteur UC**, correspondant à l'extension de l'urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel peu dense avec la possibilité d'admettre des équipements publics et des activités économiques non nuisantes.

Le secteur UC regroupe à la fois des ensembles de maisons individuelles isolées et des opérations d'habitat jumelé ou groupé ainsi que des petits collectifs. Ces secteurs sont situés dans (ou à proximité de) l'espace préférentiel de développement du SCOT. Les principaux secteurs concernés sont :

- les quartiers situés au Nord/Est de fures : en dessous du chemin de Renage, du lotissement domaine de La Merlière jusqu'à la route de Grenoble,
- les lotissements situés de part et d'autre du chemin de St Jean de Chépy en dessous de la route de Grenoble,
- Les lotissements et copropriétés situés autour de la rue de la Cressonnière jusqu'à la voie ferrée,
- Le lotissement les Murettes,
- Le quartier situé entre la mairie et le boulevard Michel Perret,
- Les lotissements La Bousse, les Lilas situés au bout de la rue du Salamot,
- Les lotissements Plein Sud, le Revol et le Clos des Roches situés à l'Est de l'avenue de St Quentin,
- Les constructions situées au Sud de la rue de la Chevalerie,
- Les quartiers situés au Sud/Ouest et au Sud/Est du centre-bourg de Tullins du lotissement Le Clos du Paradis au jusqu'au lotissement Belval en face du cimetière de Tullins.

Le PLU met en place des dispositions réglementaires de nature à permettre une évolution de l'urbanisation compatible avec les caractéristiques urbaines de ces secteurs (dominante d'habitat individuel et individuel groupé, semi-collectif).

- **un secteur UD**, correspondant à l'identification d'une urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel peu dense avec la possibilité d'admettre des équipements publics et des activités économiques non nuisantes. Ces secteurs composés d'habitations individuelles isolées situés sur des terrains plats (dans la plaine) ou inscrits dans de fortes pentes, sont excentrés par rapport aux centre-bourgs, aux réseaux ou aux équipements. Ils ne bénéficient notamment pas ou peu de l'assainissement collectif.

Le secteur UD correspond aux hameaux de :

- St Jean de Chépy,
- Le Pavé,
- Le quartier au-dessus du chemin de Criel vers le cimetière de Fures,
- Le lotissement le Clos du Verger et les quelques constructions le long de l'impasse des Sablons,
- Le quartier chemin des Grands Champs,
- Le hameau de La Méarie,
- Les quartiers situés au Sud du cimetière de Tullins jusqu'en limite avec Poliéas comprenant les hameaux de Tizin et Malatras.

Ce secteur ne dispose que de très peu de possibilité d'urbanisation nouvelle et le PLU met en place des dispositions réglementaires ne permettant qu'un développement très limité afin de maîtriser le développement de l'urbanisation à caractère essentiellement résidentiel.

6.I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

Les destinations qui ne sont pas citées dans les 2 chapitres suivants sont autorisées sans conditions.

6.1.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :

- **Les exploitations agricoles et forestières** (même non classées vis-à-vis de la protection de l'environnement),
- **L'artisanat et le commerce de détail** en dehors des secteurs de diversité commerciale.
- **Les commerces de gros,**
- **Les entrepôts,**
- **Les garages collectifs** de véhicules particuliers ne correspondant pas aux besoins d'une opération de logements,
- **Les affouillements ou exhaussements du sol** s'ils ne sont pas indispensables aux constructions et installations autorisées ainsi que les exploitations de carrière,
- **Les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement,
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti, et les garages collectifs de caravanes,
- **Les dépôts de ferrailles de matériaux** divers et de déchets, ainsi que des véhicules hors d'usage,
- Au rez-de-chaussée des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, **le changement de destination des locaux actuellement dédiés au commerce** vers les sous destinations autres que celles prévues à l'article 4.1 du présent règlement.

6.1.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

Outre les constructions qui ne sont pas interdites, sont autorisés sous conditions :

- **L'habitation** sous réserve du respect des conditions du chapitre 4.3 du présent règlement concernant la mixité sociale.

- **L'industrie** (comprenant les constructions artisanales du secteur de la construction) compatibles avec l'habitat et sans nuisances pour l'environnement proche dans la limite de 300 m² d'emprise au sol.
- **L'extension des activités à usage d'artisanat et de commerce de détail existantes** dans la limite de 300 m² d'emprise au sol.
- Au rez-de-chaussée des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, **le changement de destination des locaux actuellement dédiés au commerce** uniquement vers les sous destinations prévues à l'article 4.1 du présent règlement.
- **L'artisanat et le commerce de détail** dans les secteurs de diversité commerciale.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de nuisances sonores ou olfactives incompatibles avec l'habitat.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte, et qu'ils soient compatibles avec les risques naturels.
- **Pour le patrimoine de la commune à préserver** et repéré aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-4 du PLU, l'ensemble des éléments est soumis au permis de démolir. Ce patrimoine est à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article 5.2. du présent règlement.

6.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

6.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

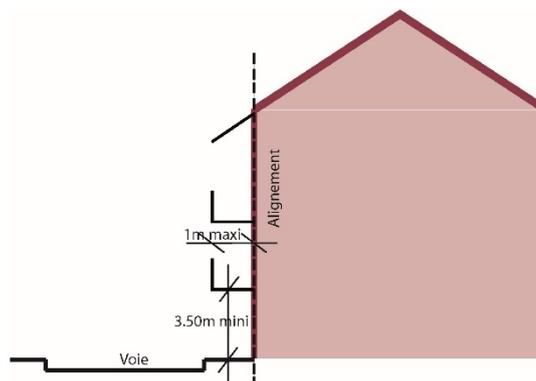
6.2.1.1. Implantations par rapport aux voies

1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques (y compris les places ou les parcs par exemple) et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Limite d'application de la règle :

Les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction (les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment), les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-contre) et sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.



En cas d'emplacements réservés portés au document graphique, les constructions doivent être implantées en respectant les marges de recul fixé par l'emplacement réservé.

2. Règles générales

Dans le secteur UA, les constructions nouvelles devront s'implanter :

- Soit sur la limite de fait entre le terrain et la voie,
- Soit à l'alignement des constructions contiguës.

Dans le secteur UB :

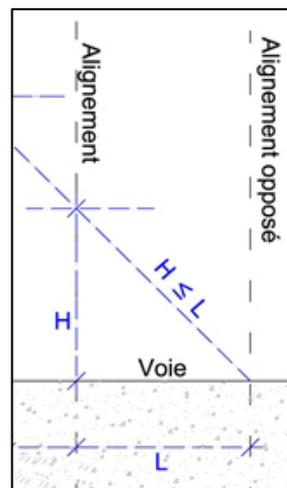
- Les constructions nouvelles pourront s'implanter jusqu'à l'alignement ou à la limite entre le terrain et la voie (ou l'espace public), en respectant, dans la mesure du possible, l'alignement des constructions contiguës
- Il pourra être exigé (pour les constructions et pour les accès) un recul de 5m minimum pour la sécurité des accès.

Dans le secteur UC :

- Les constructions nouvelles doivent respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur de la construction projeté ($H \leq L$).
- Il pourra être exigé (pour les constructions et pour les accès) un recul de 5m minimum pour la sécurité des accès.

Dans le secteur UD :

- Les constructions nouvelles doivent respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur de la construction projeté ($H \leq L$).



En outre, dans les secteurs UC et UD :

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures ni lorsque ces derniers sont busés. Elle ne concerne pas les fossés ni les chantournes. La bande de recul est de 5m minimum à partir de l'axe central du cours d'eau.

Dans tous les secteurs :

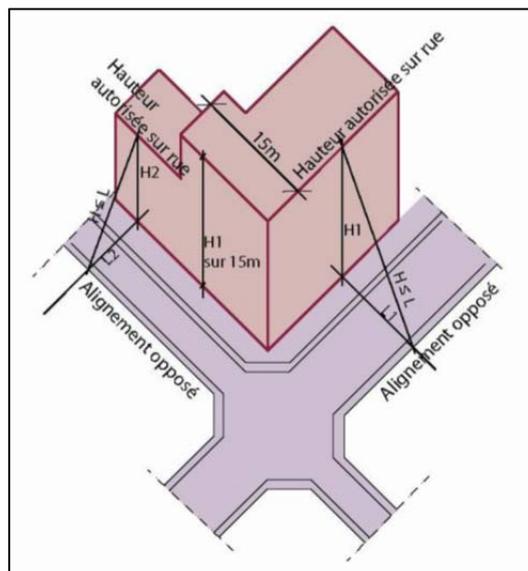
Les piscines devront s'implanter à 3m minimum des limites publiques.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les **équipements publics**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de **réhabilitation des constructions existantes** dans la limite de leur volume.

Dans le cadre de **la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique**, permettant l'amélioration de la performance énergétique, la surépaisseur des murs des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 40cm, excepté quand celui-ci est implanté en alignement. Cette surépaisseur devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.

Lorsque la construction est édifiée à **l'angle de deux voies d'inégales largeurs**, la façade édifiée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que la façade édifiée sur la voie la plus large et ceci sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul de la voie la plus large (voir croquis ci-contre).



6.2.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

1. Définitions

Limite d'application de la règle :

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, balcons, escaliers extérieurs n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement. *(les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment).*

2. Règles générales

Dans le secteur UA, les constructions pourront s'implanter librement.

Dans le secteur UB, les constructions devront s'implanter :

Si un bâtiment existant est déjà implanté sur la limite, les constructions nouvelles pourront jouxter le bâtiment existant sur cette limites séparative (jusqu'à la hauteur du bâtiment existant) ;

Si aucun bâtiment existant n'est implanté sur limite, les constructions devront s'implanter :

- soit sur limite séparative à condition que leur hauteur soit inférieure à 7m sur limite ; Au-delà de 7m de hauteur, la construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, avec 3m mini) ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, avec 3m min.) ;

Dans le secteur UC, les constructions devront s'implanter :

- soit sur limite séparative à condition que leur hauteur soit inférieure à 7m sur limite ; Au-delà de 7m de hauteur, la construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, avec 3m. mini.) ;

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, avec 3m mini) ;

Dans le secteur UD, les constructions devront s'implanter :

- soit sur limite séparative à condition que leur hauteur soit inférieure à 4m sur limite et leur longueur inférieure à 8m sur chacune des limites; Au-delà de 4m de hauteur, la construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, avec 3m mini) ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, avec 3m mini) ;

3. Dispositions particulières

Les **annexes** qui ne seraient pas accolées ou intégrées au bâtiment principal peuvent être implantées librement à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4m.

Les **piscines** devront être implantées à une distance minimale de 3m des limites séparatives.

Les **stationnements souterrains** devront être implantés à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les **équipements publics**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Dans le cadre de la **mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique**, permettant l'amélioration de la performance énergétique, la surépaisseur des murs des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 40cm, excepté quand celui-ci est implanté en alignement. Cette surépaisseur devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.

6.2.1.3. Implantations les unes par rapport aux autres sur une même propriété

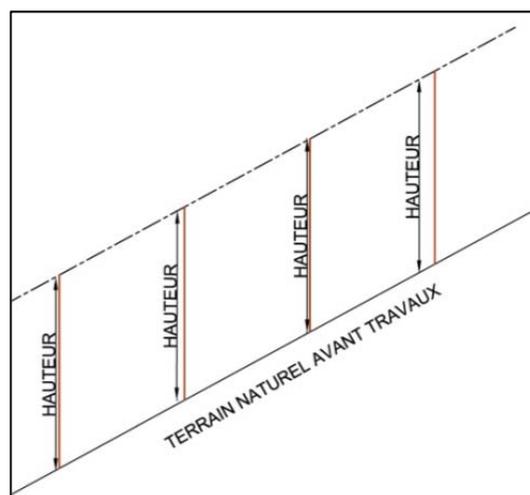
Il pourra être exigé une distance minimum de 4 m entre deux constructions disjointes implantées sur une même propriété pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement ou pour répondre aux exigences de circulation des véhicules incendie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

6.2.1.4. Hauteurs des constructions

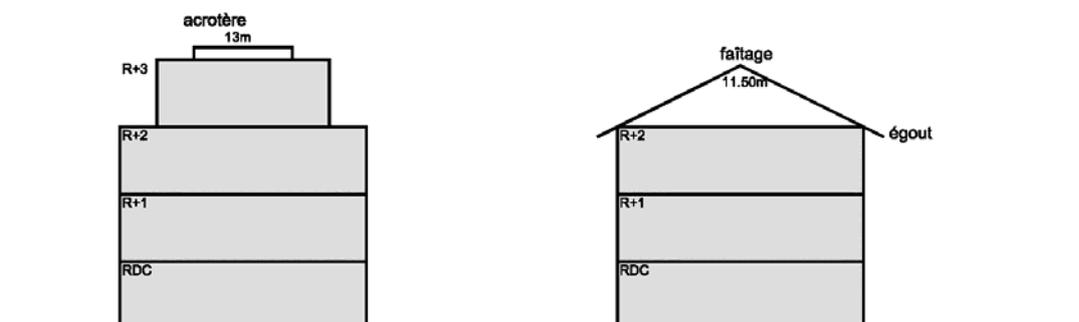
1. Définitions

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, à l'exception du remblai exigé en cas de risques naturels. Dans ce dernier cas, la hauteur est calculée à partir de la hauteur du remblai exigé.
- Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

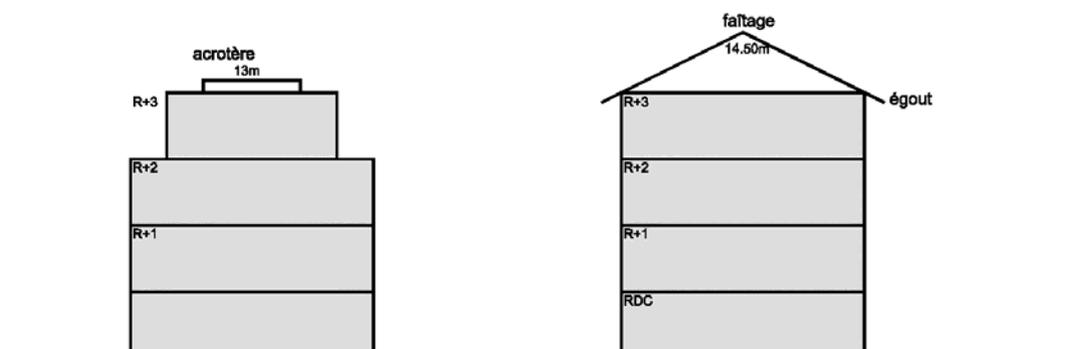


2. Hauteurs maximales

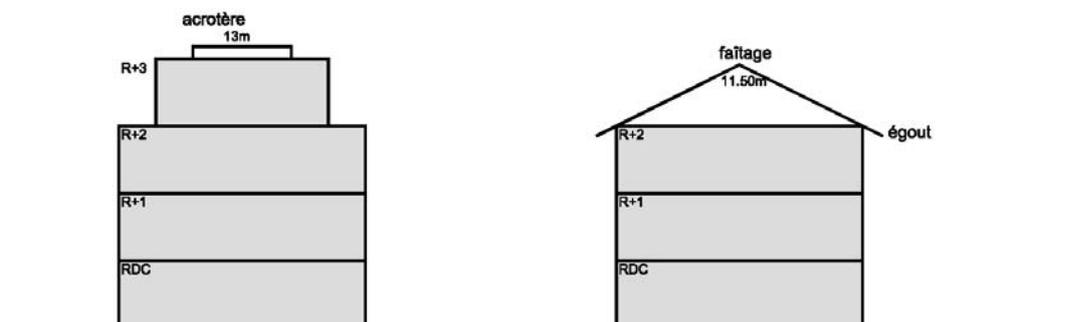
- **Dans le secteur UA**, le nombre maximum de niveaux est de R+2+toit ou R+3+acrotère et la hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres à l'égout ou à l'acrotère.



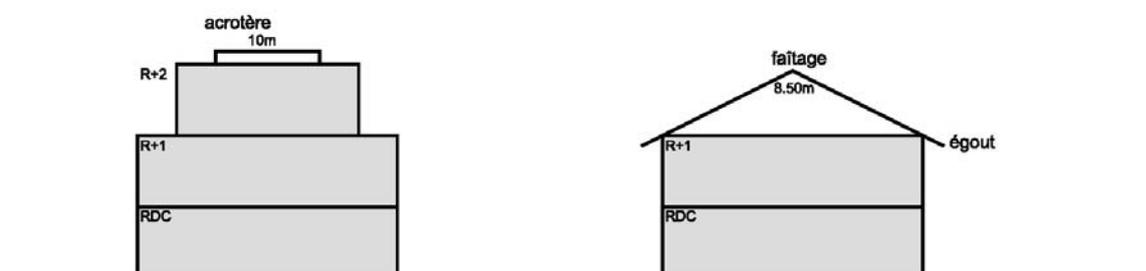
- **Dans le secteur UB**, le nombre maximum de niveaux est de R+3+toit ou R+3+acrotère et la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.



- Dans le secteur UC, le nombre maximum de niveaux est de R+2+toit ou R+3+acrotère et la hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres.



- Dans le secteur UD, le nombre maximum de niveaux est de R+1+toit ou R+2+acrotère et la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.



3. Dispositions particulières

- Dans le cas d'une implantation dans le prolongement d'une construction existante dont la hauteur maximale ou la hauteur relative par rapport à la voie sont supérieures aux hauteurs autorisées, et afin d'harmoniser les continuités bâties, il pourra être permis un dépassement des hauteurs autorisées dans la zone concernée afin de s'harmoniser avec la hauteur voisine et dans une limite de 3,00 mètres maximum.
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique, permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, la surélévation de la toiture des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 60cm au-dessus du gabarit réglementaire. Cette surélévation devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.
- Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume initial.
- Dans le secteur d'intensification urbaine, correspondants aux « périmètres de densité minimale autour des TC performants » identifié au document graphique, il existe un nombre de niveaux minimum. Se référer au chapitre 5.1 du présent règlement.

6.2.1.5. Emprise au sol des constructions

- Dans les secteurs UA et UB, il n'est pas fixé de CES.
- Dans le secteur UC, l'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder 30% de la surface du tènement foncier support du projet. En cas d'extension d'une construction existante, si le CES existant dépasse le CES autorisé ci-dessus, l'emprise au sol nouvelle autorisée (« de la » ou « des » nouvelles constructions à la date d'approbation du PLU) est de 35m² maximum. En cas de construction d'un bâtiment à énergie positive, l'emprise au sol des constructions peut aller jusqu'à 35%.

- **Dans le secteur UD**, l'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder 15% de la surface du tènement foncier support du projet pour les nouvelles constructions. Une possibilité d'extension jusqu'à 25% d'emprise au sol est autorisée pour les constructions existantes.
- **Dans toutes les zones, le CES ne s'applique** ni en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume, ni pour les piscines enterrées.
- **Il n'est pas fixé de CES pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif.**
- **Dans le secteur d'intensification urbaine**, correspondants aux « périmètres de densité minimale autour des TC performants » identifié au document graphique, des emprises au sol des constructions minimum sont fixées. Se référer au chapitre 5.1 du présent règlement.

6.2.2 – Stationnement

6.2.2.1 Stationnement des véhicules motorisés (autre que deux roues)

1-Généralités

- Dans les secteurs « UA », et « UB », en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme sur la mutualisation des capacités de stationnements.
- Dans les secteurs « UC », et « UD », le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement support du permis.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.
- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles peuvent être substitutives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations (la règle la plus contraignante sera retenue). Le principe est la mutualisation des stationnements dans les programmes mixtes. Dans ce cas, des places extérieures seront positionnées de manière pertinente par rapport aux usages.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.
- Si la nature des sols le permet, le traitement des surfaces de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales.

2. Quantités requises

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

Destination	Normes	
Habitations Hébergements des personnes âgées	Dans un périmètre de 500m autour de la gare	Hors du périmètre de 500m autour de la gare
	<ul style="list-style-type: none"> • 0.5 place par logement locatif social. • 1 place par logement pour les autres logements. • 1 place pour 3 hébergements pour les hébergements des personnes âgées. 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place par logement locatif social. • 1 place pour 50m² de surface de plancher avec au moins une place par logement et sans dépasser deux places pour les autres logements. • 1 place pour 3 hébergements pour les hébergements des personnes âgées.
Restauration	1 place de stationnement pour 3 places assises de restaurant	

Destination	Normes
Hébergements hôteliers et touristiques	1 place pour 1 chambre d'hôtel
Bureaux	1 place par tranche de 20m ² de surface de plancher
Cinéma	1 place pour 3 places spectateurs
Artisanat et Commerce de détail ET Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>- En dessous de 100 m² de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement</p> <p>- A partir de 100 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place <u>minimum</u> par tranche de 20 m² de surface de vente à partir du 1^{er} m² de surface de vente</p>
Industrie	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Entrepôts	1 place par tranche de 180 m ² de surface de plancher
Equipement collectif et services publics	<p>Les espaces de stationnements doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle ; - aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics. - le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation.

6.2.2.2 Stationnement des vélos

1. Généralités

Des stationnements pour les vélos devront être prévus pour les constructions destinées à l'habitat, aux hébergements hôteliers, aux bureaux, aux commerces et services ainsi que pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics.

Pour les constructions à usage d'habitation, les locaux seront couverts et clos et seront soit intégrés aux constructions soit facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.

Pour les extensions de constructions existantes, il n'est pas exigé de règles particulières concernant l'aspect des locaux.

2. Quantités requises

Il est exigé selon la destination :

Destination	Surfaces requises
Habitations / Hébergements hôteliers	1,5 m ² minimum par tranche de 70 m ² de surface de plancher, sans être inférieur, dans la mesure du possible à 1,5 m ² / logement
Destination	Surfaces requises
Bureaux	1m ² minimum par tranche de 50m ² de surface de plancher
Artisanat et Commerce de détail ET Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- En dessous de 100 m ² de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement - A partir de 100 m ² de surface de plancher, il est exigé 1 m ² <u>minimum</u> par tranche de 50 m ² de surface de plancher à partir du 1 ^{er} m ² de surface de plancher
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation.

6.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.3.1. Quantités requises

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement extérieures créées. Les plantations devront être regroupées, de préférence, en bosquets ou le long de noues paysagères. Les pieds des arbres devront être au minimum enherbés.
- Les espaces de pleine terre ne seront pas uniquement des espaces résiduels ou périphériques mais devront être aménagés de manière qualitative et fonctionnelle. Les strates herbacées, arbustives et arborées devront être présentes.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales comme les noues, bassins, fossés, etc. peuvent être considérés comme des espaces verts dès lors qu'ils sont plantés d'une flore adaptée et qu'ils participent à la valorisation paysagère de l'opération d'ensemble.
- Les essences floristiques utilisées dans l'aménagement des espaces verts et des ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être locales.

- **Dans le secteur UA, il n'est pas exigé de surface minimum d'espaces verts. Néanmoins, tous les espaces qui ne seront pas utilisés pour les constructions, les accès, voiries et stationnements, devront être traités** en jardins engazonnés et plantés, ou en espaces libres, dallés, pavés ou sablés.
- **Dans la zone UB, 20%** du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts comprenant au minimum : **10% de pleine terre (1 espace collectif aménagé** organisé de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devant pas être situé dans des espaces résiduels et difficiles d'accès).
- **Dans la zone UC, 30%** du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts comprenant **au minimum 20% de pleine terre.**
- **Dans la zone UD, 40%** du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts comprenant **au minimum 30% de pleine terre.**
- Il n'est pas fixé de surface minimum d'espaces verts pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif**, mais leur intégration paysagère devra être justifiée.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**CHAPITRE 7 – Dispositions applicables à la zone urbaine équipements « UE »****Caractère de la zone** (extrait du rapport de présentation, pièce n°1 du dossier de PLU)

« La zone urbaine équipements est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Elle concerne 4 secteurs sur la commune :

- La STEP au bord de l'autoroute,
- La zone d'équipements sportifs de part et d'autre de la route de ST Quentin,
- La mairie et les équipements situés autour de cette dernière (MJC, services techniques, crèche,...) en 2 secteurs. »

7.1 - Destination des constructions, usage des sols et nature des activités**7.1-1-Constructions, usages des sols et activités interdites :**

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les commerces de gros,
- Les hébergements hôteliers et touristiques,
- Les industries et les entrepôts,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.

7.1-2-Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

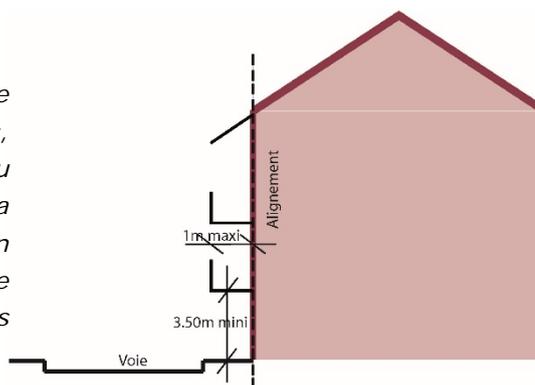
- La réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume même si elle ne respecte pas les articles II-1, II-2, II-3 du présent règlement,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de nuisances sonores ou olfactives incompatibles avec les constructions autorisées dans la zone,
- L'habitation (logement et hébergement) si elle est liée à un équipement d'intérêt collectif,
- Les bureaux s'ils sont liés à un équipement d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte.

7.2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**7.2-1- Volumétrie et implantation des constructions****7.2-1-1-Implantations par rapport aux voies****1-Champ d'application**

Les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

2-Limite d'application de la règle

Les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée.



3-Règle

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

En l'absence de celles-ci, les constructions peuvent s'implanter librement.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures ni lorsque ces derniers sont busés. Elle ne concerne pas les fossés ni les chantournes. La bande de recul est de 20m minimum à partir de l'axe central du cours d'eau.

4-Dispositions particulières

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Les constructions et installations nécessaires aux mises aux normes des constructions existantes (handicapés, sécurité,...) peuvent être admises entre la limite de la voie et la ligne de recul.

7.2-1-2-Implantations par rapport aux limites séparatives

1-Champ d'application

les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

2-Limite d'application de la règle

les règles d'implantation s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal de la construction.

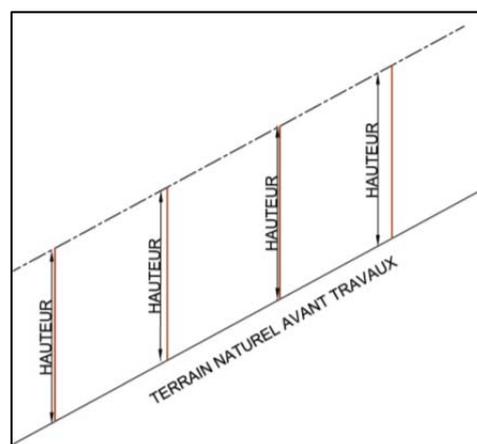
3-Règle

Les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2$, et $D \geq 3,00$ m).

7.2.1.3. Hauteurs des constructions

1. Définitions

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, à l'exception du remblai exigé en cas de risques naturels. Dans ce dernier cas, la hauteur est calculée à partir de la hauteur du remblai exigé.
- Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.



2. Hauteurs maximales

La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 15 mètres hors tout.

3. Dispositions particulières

A ces hauteurs, il sera ajouté le rehaussement préconisé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou la carte d'aléas en fonction de la zone concernée.

7.2.1.4. Emprise au sol des constructions

- Il n'est pas fixé de CES.
- Certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondation avec l'application d'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée par ce RESI (voir Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou, pour les secteurs concernés par la carte d'aléas, les prescriptions en chapitre I du présent règlement).

7.2.2 – Stationnement

7.2.2.1 Stationnement des véhicules motorisés (autre que deux roues)

1-Généralités

- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux dans la mesure où il n'y a pas de création de logement(s) supplémentaire(s) ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles peuvent être substitutives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations (la règle la plus contraignante sera retenue). Le principe est la mutualisation et le foisonnement des stationnements dans les programmes mixtes. Dans ce cas, des places extérieures seront positionnées de manière pertinente par rapport aux usages.
- Si la nature des sols le permet, le traitement des surfaces de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales.

2. Quantités requises

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

3. Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées. Une concertation avec les associations spécialisées pour la bonne application de ces règles est fortement conseillée.

4. Recharges pour véhicules électriques

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles du Code de la construction et de l'habitation concernant des exigences sur le câblage permettant le rechargement des voitures électriques et hybrides.

7.2.2.2. Stationnement des cycles et deux roues

Pour les réhabilitations ou les extensions de constructions existantes, il n'est pas exigé de règles particulières.

Pour les constructions neuves, il est exigé la réalisation d'un emplacement ou d'un local spécifique d'au moins 5 m² et d'une place pour 3 emplois.

7.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

7.3.1- Quantités requises

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement extérieures créées. Les plantations peuvent être regroupées, en bosquets et le pied des arbres devra être au minimum enherbé.
- Les ombrières photovoltaïques sont autorisées. Dans le cas de leur implantation, les exigences en arbre de haute tige liées aux espaces de stationnement se concentrent sur les espaces verts avec pour ratio : un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement extérieures créées.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales comme les noues, bassins, fossés, etc. doivent être aménagés et paysagers, avec une flore adaptée. Ils doivent participer à la valorisation paysagère de l'opération d'ensemble.
- Les essences floristiques utilisées dans l'aménagement des espaces verts et des ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être locales.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**CHAPITRE 8 – Dispositions applicables à la zone urbaine activités « UI »**

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation, pièce n°1 du dossier de PLU)

« La zone urbaine activités « UI » est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions à usage d'activités économiques.

La zone comprend plusieurs secteurs :

- La zone d'activité du Peuras située de part et d'autre de la route de Saint-Quentin en entrée de ville comprenant également le site de la déchetterie et l'aire d'accueil des gens du voyage
- La ZA de la Cressonnière au Nord de la gare située le long de la voie ferrée
- La ZA du Lux située également le long de la voie ferrée en remontant vers Fures
- Le site de l'usine « Paraboot » le long de la rue Hector Berlioz également le long de la voie ferrée
- Les sites des papeteries Guély et les activités situées le long de la Fures en remontant la route de Renage ou au Sud du boulevard Michel Perret dans le centre-bourg de Fures
- Le site de l'usine ABK en dessous de la rue des Battoirs
- Une entreprise isolée au Nord de la commune ne limite avec Vourey
- Les bâtiments d'exploitation de la carrière au Sud de la commune à l'Ouest de la voie ferrée.

La zone comprend 1 sous-secteur « UIs » (situé dans l'espace préférentiel du SCOT) dans lequel sont autorisées les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

La zone comprend 1 sous-secteur « UIc » situées dans des zones de risques naturels forts (crues autour de la Fures) qui nécessitent des restrictions dans les occupations du sol : interdire les dépôts et stockages, certains types d'activités polluantes.

La zone comprend 1 sous-secteur « UIcs » situées dans des zones de risques naturels forts (crues autour de la Fures) qui nécessitent des restrictions dans les occupations du sol : interdire les dépôts et stockages, certains types d'activités polluantes et dans lequel sont autorisées les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

8.1. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

<i>8.1.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :</i>
--

En dehors des secteurs de diversité commerciale :

Dans toutes les zones, sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les habitations (logements et hébergements),
- L'artisanat et les commerces de détail,
- La restauration,
- Les cinémas,
- Les centres de congrès et d'exposition.

Dans les zones UI, sont en outre interdits :

- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Dans les zones UIc, sont en outre interdits :

- Les aménagements, constructions ou extensions entraînant une imperméabilisation supplémentaire des sols
- L'affouillement ou l'exhaussement des terres
- Le stockage de matériaux, de quelque nature qu'elle soit
- Le stationnement de poids lourds
- Les activités soumises à enregistrement ou à autorisation

*8.1.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :***Dans les zones UI et UIs, sont autorisés :**

- Les commerces de gros,
- L'hébergement hôtelier et touristique,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les industries,
- Les entrepôts,
- Les bureaux,
- L'extension des constructions existantes (y compris celle des destinations interdites) et les constructions et installations nécessaires aux mises aux normes (handicapés, sécurité,...) de ces constructions peuvent être admises dans la limite de 70% de CES.

Dans les zones UIs, sont en outre autorisés :

- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Dans les zones UIc, seule est autorisée :

- La réhabilitation du bâti existant sous réserve de ne pas être à destination de l'habitat, du commerce ou d'une activité polluante comme une ICPE

8.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*8.2.1. Volumétrie et implantation des constructions***8.2.1.1. Implantations par rapport aux voies****1. Définitions**

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Limite d'application de la règle :

Les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction (les éléments soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment), les encorbellements, saillies de toitures, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre

élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

2. Règle générale

Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de fait des emprises publiques.

Les extensions devront être implantées dans la continuité du bâti existant.

3. Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures ni lorsque ces derniers sont busés. Elle ne concerne pas les fossés ni les chantournes. La bande de recul est de 20m minimum à partir de l'axe central du cours d'eau.

8.2.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Limite d'application de la règle :

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, escaliers extérieurs n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement. *(les éléments soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment).*

2. Règles générales

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2$, avec 5m. mini.).

Les constructions pourront s'implanter sur au moins une limite séparative sous réserve que des précautions soient prises pour lutter contre la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

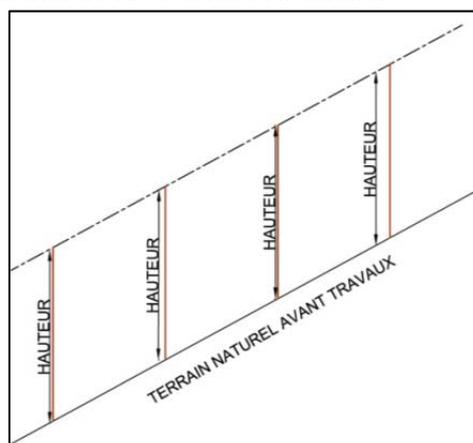
8.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, il pourra être exigé un espace suffisant pour l'entretien des sols et des constructions, ainsi que pour le passage de matériel de lutte contre l'incendie.

8.2.1.4. Hauteurs des constructions

1. Définitions

- *La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, à l'exception du remblai exigé en cas de risques naturels. Dans ce*



dernier cas, la hauteur est calculée à partir de la hauteur du remblai exigé.

- *Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.*
- *Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.*

2. Hauteurs maximales

La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 15 mètres hors tout.

Les ouvrages techniques nécessaires à une activité auront une hauteur maximale de 30 mètres.

3. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles de hauteur maximale pour les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif.

A ces hauteurs, il sera ajouté le rehaussement préconisé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou la carte d'aléas en fonction de la zone concernée.

Une hauteur de 1m supplémentaire pourra être accordée dans le cas de l'installation de dispositif d'énergie renouvelable, à la condition qu'ils ne procurent pas de gêne aux implantations limitrophes.

8.2.1.5. Emprise au sol des constructions

- Il n'est pas fixé de CES.
- Certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondation avec l'application d'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée par ce RESI (voir Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou, pour les secteurs concernés par la carte d'aléas, les prescriptions en chapitre I du présent règlement).

8.2.2 Stationnement

8.2.2.1 Stationnement des véhicules motorisés (autre que deux roues)

1-Généralités

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement support du permis.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.
- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles peuvent être substitutives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations (la règle la plus contraignante sera retenue). Le principe est la mutualisation et le foisonnement des stationnements dans les programmes mixtes. Dans ce cas, des places extérieures seront positionnées de manière pertinente par rapport aux usages.
- Si la nature des sols le permet, le traitement des surfaces de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales.

2. Quantités requises

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

Destination	Normes
Restauration	1 place de stationnement pour 3 places assises de restaurant
Hébergements hôteliers et touristiques	1 place pour 1 chambre d'hôtel
Bureaux	1 place par tranche de 20m ² de surface de plancher
Cinéma	1 place pour 3 places spectateurs
Artisanat et Commerce de détail ET Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> - En dessous de 100 m² de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement - A partir de 100 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place <u>minimum</u> par tranche de 20 m² de surface de vente à partir du 1^{er} m² de surface de vente
Industrie	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Entrepôts	1 place par tranche de 180 m ² de surface de plancher
Equipement d'intérêt collectif et services publics	<p>Les espaces de stationnements doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle ; - aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics. - le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation.

3. Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées. Une concertation avec les associations spécialisées pour la bonne application de ces règles est fortement conseillée.

4. Recharges pour véhicules électriques

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles du Code de la construction et de l'habitation concernant des exigences sur le câblage permettant le rechargement des voitures électriques et hybrides.

8.2.2.2 Stationnement des vélos

1. Généralités

Des stationnements pour les vélos devront être prévus pour les constructions destinées aux hébergements hôteliers, aux bureaux, aux commerces et services ainsi que pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics.

Pour les extensions de constructions existantes, il n'est pas exigé de règles particulières concernant l'aspect des locaux.

2. Quantités requises

Il est exigé selon la destination :

Destination	Surfaces requises
Hébergements hôteliers	1,5 m ² minimum par tranche de 70 m ² de surface de plancher, sans être inférieur, dans la mesure du possible à 1,5 m ² / logement
Bureaux	1m ² minimum par tranche de 50m ² de surface de plancher
Artisanat et Commerce de détail ET Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- En dessous de 100 m ² de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement - A partir de 100 m ² de surface de plancher, il est exigé 1 m ² <u>minimum</u> par tranche de 50 m ² de surface de plancher à partir du 1 ^{er} m ² de surface de plancher
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation.

8.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

8.3.1. Quantités requises

- **20% du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts comprenant au minimum 10% de pleine terre.** Ces espaces de pleine terre ne seront pas uniquement des espaces résiduels ou périphériques mais devront être plantés de manière qualitative et fonctionnelle. Les strates herbacées, arbustives et arborées devront être présentes. Des prairies naturelles, gazon naturel, arbres d'ornement, arbustes, ... pourront être plantées.
- Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m² de surface de pleine terre, déduction faite des arbres existants qui seront conservés dans la mesure du possible, compte tenu de l'implantation des bâtiments industriels.
- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement extérieures créées. Les plantations peuvent être regroupées, en bosquets et le pied des arbres devra être au minimum enherbé.
- Les ombrières photovoltaïques sont autorisées. Dans le cas de leur implantation, les exigences en arbre de haute tige liées aux espaces de stationnement se concentrent sur les espaces verts avec pour ratio : un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement extérieures créées.

- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales comme les noues, bassins, fossés, etc. doivent être aménagés et paysagers, avec une flore adaptée. Ils doivent participer à la valorisation paysagère de l'opération d'ensemble.
- Les essences floristiques utilisées dans l'aménagement des espaces verts et des ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être locales.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**CHAPITRE 9 – Dispositions applicables à la zone AU stricte****Caractère de la zone** (extrait du rapport de présentation, pièce n°1 du dossier de PLU)

« Les zones à urbaniser « AU » sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Ces zones concernent deux secteurs :

- Deux zones situées à l'Est des zones « AUf » et « AUg » dans le secteur de la Révolaz.
- Une zone au Sud de la zone « AUg » des Maisons Neuves.

Elles correspondent à des zones d'urbanisation future mixtes à dominante d'habitat.

9.1. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités***9.1.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :***

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 7.I.2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.

9.1.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

- Les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics,
- Les équipements d'infrastructure et de réseaux,
- La réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume même si elle ne respecte pas les articles II-1, II-2, II-3 du présent règlement,
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte et qu'ils s'insèrent sans dommage dans l'environnement.

9.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***9.2.1. Volumétrie et implantation des constructions*****9.2.1.1. Implantations par rapport aux voies**

Les constructions pourront s'implanter librement.

9.2.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront s'implanter librement.

9.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non règlementé.

9.2.1.4. Hauteurs des constructions

Article non règlementé.

9.2.1.5. Emprise au sol des constructions

Article non règlementé.

9.2.2. Stationnement

Article non règlementé

CHAPITRE 10 – Dispositions applicables à la zone AU mixte**Caractère de la zone** (extrait du rapport de présentation, pièce n°1 du dossier de PLU)

« La zone AU est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation mais aujourd'hui insuffisamment équipée. Cette zone reste inconstructible tant que les équipements ne sont pas réalisés.

Les zones à urbaniser « AUa » à « AUj » sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation dominante d'habitat et correspondant à des secteurs et des densités différenciées :

« AUa » : Fures

« AUb » : Murette

« AUc » : Boulun Nord

« AUd » : Boulun Sud

« AUe » : Salamot

« AUf » : Révolaz Nord

« AUg » : Révolaz Sud

« AUh » : Maisons Neuves

« AUi » : Ex IME

« AUj » : Chatroux

La zone à urbaniser « AUK » : Troussatière est destinée à l'accueil d'un EHPAD et d'une résidence seniors.

Des orientations d'aménagement et de programmation et, le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones.

Dans le secteur 1AUi « Ex IME », les constructions seront autorisées à condition que les accès puissent s'effectuer de manière sécurisée.

Dans les secteurs « AUa » « AUb » « AUc » « AUd » « AUe » « AUf » « AUg » « AUh » « AUi » « AUj » « AUK », les constructions sont autorisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble sur chacun des secteurs.

Dans le secteur « AUj Chatroux », dans l'attente de la que la reprise de la maçonnerie du dalot de l'allée des soupirs, de la mise en œuvre d'un ouvrage de gestion des flottants à l'amont du dalot et du recalibrage du chenal de l'aval de la RD1092 jusqu'à la RD48, les nouvelles constructions situées dans les secteur couvert par la trame (qui conditionne le développement de l'urbanisation à la réalisation des équipements publics conformément à l'article R 151-34 du code de l'urbanisme), à l'exception des annexes fonctionnelles liées aux bâtiments existants, sont interdites jusqu'à la publication de l'ordre de service marquant le début des travaux.

10.1. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités**10.1.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :**

- Les commerces de gros,
- Les industries et les entrepôts,
- Les exploitations agricoles et forestières (même non classées vis-à-vis de la protection de l'environnement),
- Les garages collectifs de véhicules particuliers ne correspondant pas aux besoins d'une opération de logements,
- Les constructions ou extensions à usage d'activité artisanale incompatibles avec la fonction résidentielle de la zone qui entraîneraient pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,

- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils ne sont pas indispensables aux constructions et installations autorisées ainsi que les exploitations de carrière,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement,
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti, et les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que des véhicules hors d'usage,

10.1.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

Dans les secteurs « AUa » « AUB » « AUC » « AUD » « AUE » « AUF » « AUG » « AUH » « AUI » « AUJ » « AUK », les constructions sont autorisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble sur chacun des secteurs.

Dans le secteur « AUI Ex IME », les constructions sont autorisées à condition que les accès puissent s'effectuer de manière sécurisée.

Dans le secteur « AUJ Chatroux », dans l'attente de la que la reprise de la maçonnerie du dalot de l'allée des soupirs, de la mise en œuvre d'un ouvrage de gestion des flottants à l'amont du dalot et du recalibrage du chenal de l'aval de la RD1092 jusqu'à la RD48, les nouvelles constructions situées dans les secteur couvert par la trame (qui conditionne le développement de l'urbanisation à la réalisation des équipements publics conformément à l'article R 151-34 du code de l'urbanisme), à l'exception des annexes fonctionnelles liées aux bâtiments existants, sont interdites jusqu'à la publication de l'ordre de service marquant le début des travaux.

Des orientations d'aménagement et de programmation et, le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones.

Outre les constructions qui ne sont pas interdites, sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de nuisances sonores ou olfactives incompatibles avec l'habitat,
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte,

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble des zones.

10.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

10.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

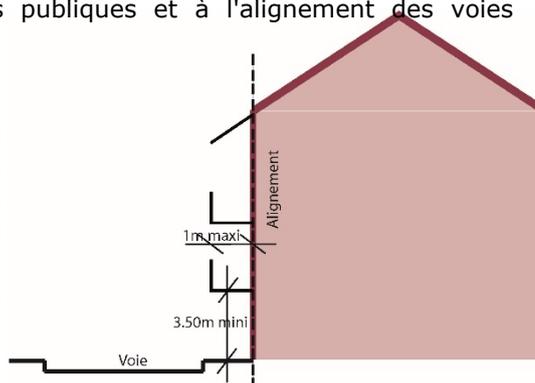
10.2.1.1. Implantations par rapport aux voies

1. Définition

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Limite d'application de la règle :

Les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction (les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment), les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions,



n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-contre) et sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

2. Dispositions particulières

Dans les secteurs « AUa » « AUb » « AUi » : les constructions peuvent s'implanter librement.

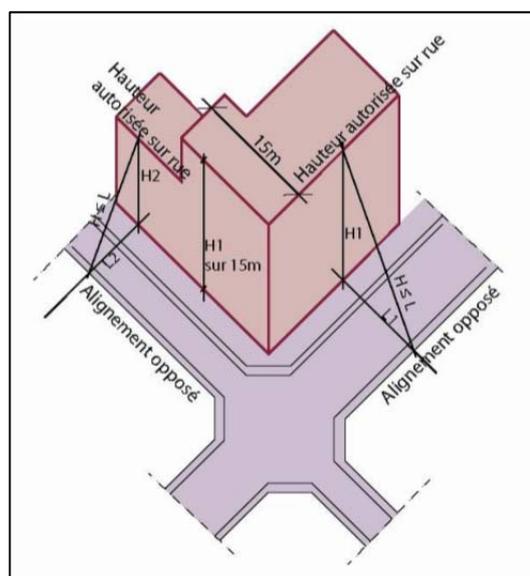
Dans les secteurs « AUc », « AUd », « AUE », « AUf », « AUG », « AUh », « AUj », « AUK » :

- Les constructions nouvelles pourront s'implanter jusqu'à l'alignement ou à la limite entre le terrain et la voie (ou l'espace public), en respectant, dans la mesure du possible, l'alignement des constructions contiguës
- Il pourra être exigé (pour les constructions et pour les accès) un recul de 5m minimum pour la sécurité des accès.

3. Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, lorsque la construction est édifiée à **l'angle de deux voies d'inégales largeurs**, la façade édifiée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que la façade édifiée sur la voie la plus large et ceci sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul de la voie la plus large (voir croquis ci-contre).



10.2.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Limite d'application de la règle :

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, balcons, escaliers extérieurs n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement. *(les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment).*

Dans le secteur « AUa », les constructions pourront s'implanter librement.

Dans le secteur « AUb » « AUc » « AUd », « AUE », « AUf » « AUG » « AUh » « AUi » « AUj », « AUK », les constructions devront s'implanter :

- soit sur limite séparative à condition que leur hauteur soit inférieure à 7m sur limite ; Au-delà de 7m de hauteur, la construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, avec 3m mini) ;

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, avec 3m mini) ;

3. Dispositions particulières

Les **annexes** qui ne seraient pas accolées ou intégrées au bâtiment principal peuvent être implantées sur limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite ne dépasse pas 4 m, soit en recul avec un minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Les **piscines** devront être implantées à une distance minimale de 3m des limites séparatives.

Les **stationnements souterrains**, devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les **équipements publics**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Dans le cadre de **la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique**, permettant l'amélioration de la performance énergétique, la surépaisseur des murs des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 40cm, excepté quand celui-ci est implanté en alignement. Cette surépaisseur devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.

10.2I.1.3. Implantations les unes par rapport aux autres sur une même propriété

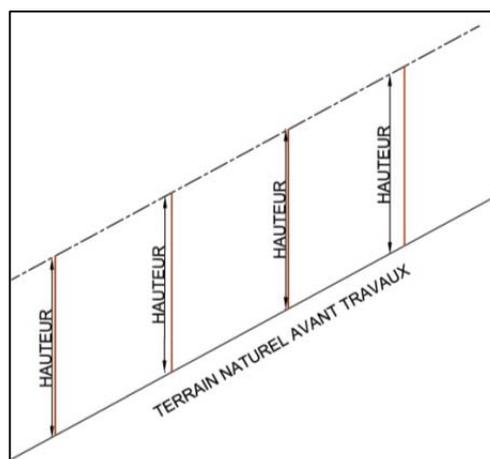
Il pourra être exigé une distance minimum de 4 m entre deux constructions disjointes implantées sur une même propriété pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement ou pour répondre aux exigences de circulation des véhicules incendie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

10. 2.1.4. Hauteurs des constructions

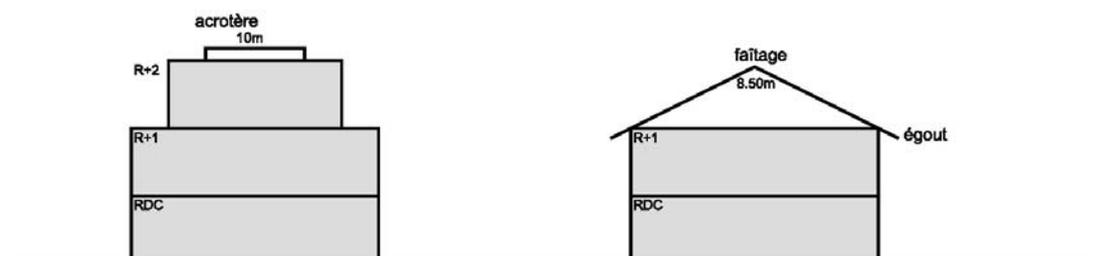
1. Définitions

- *La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, à l'exception du remblai exigé en cas de risques naturels. Dans ce dernier cas, la hauteur est calculée à partir de la hauteur du remblai exigé.*
- *Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.*
- *Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.*

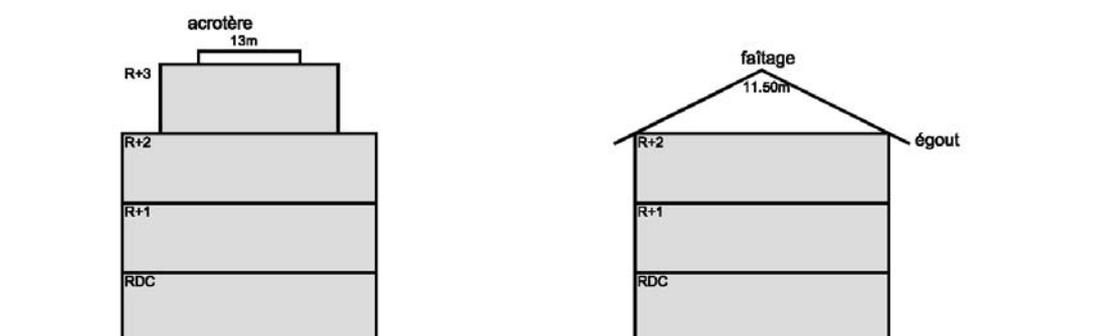


2. Hauteurs maximales

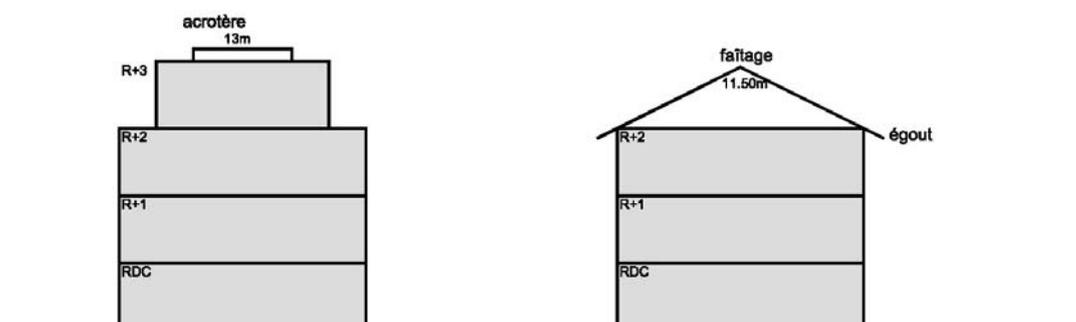
- Le règlement graphique définit les hauteurs maximales autorisées. Elles correspondent au nombre de niveaux maximum autorisés ci-dessous.
- Dans le secteur « AUh », la hauteur maximale des constructions bordant la rue Aristide Briand est prise depuis le niveau de la rue et non celle du terrain.**
- Hauteur maximale 10m =**



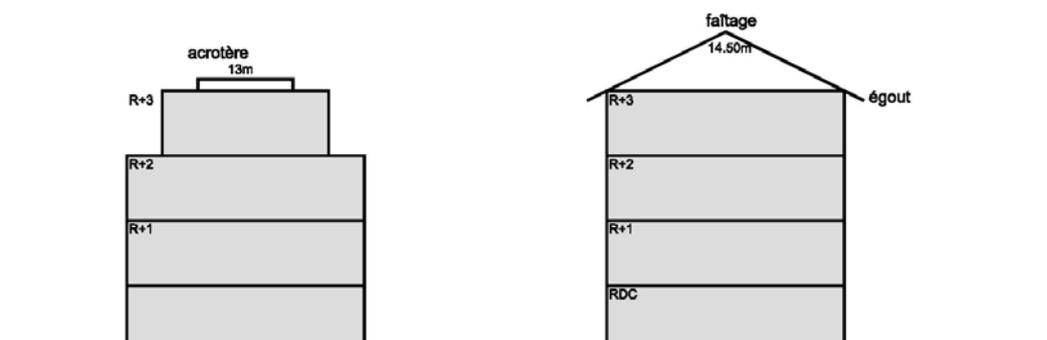
- Hauteur maximale 13m =**



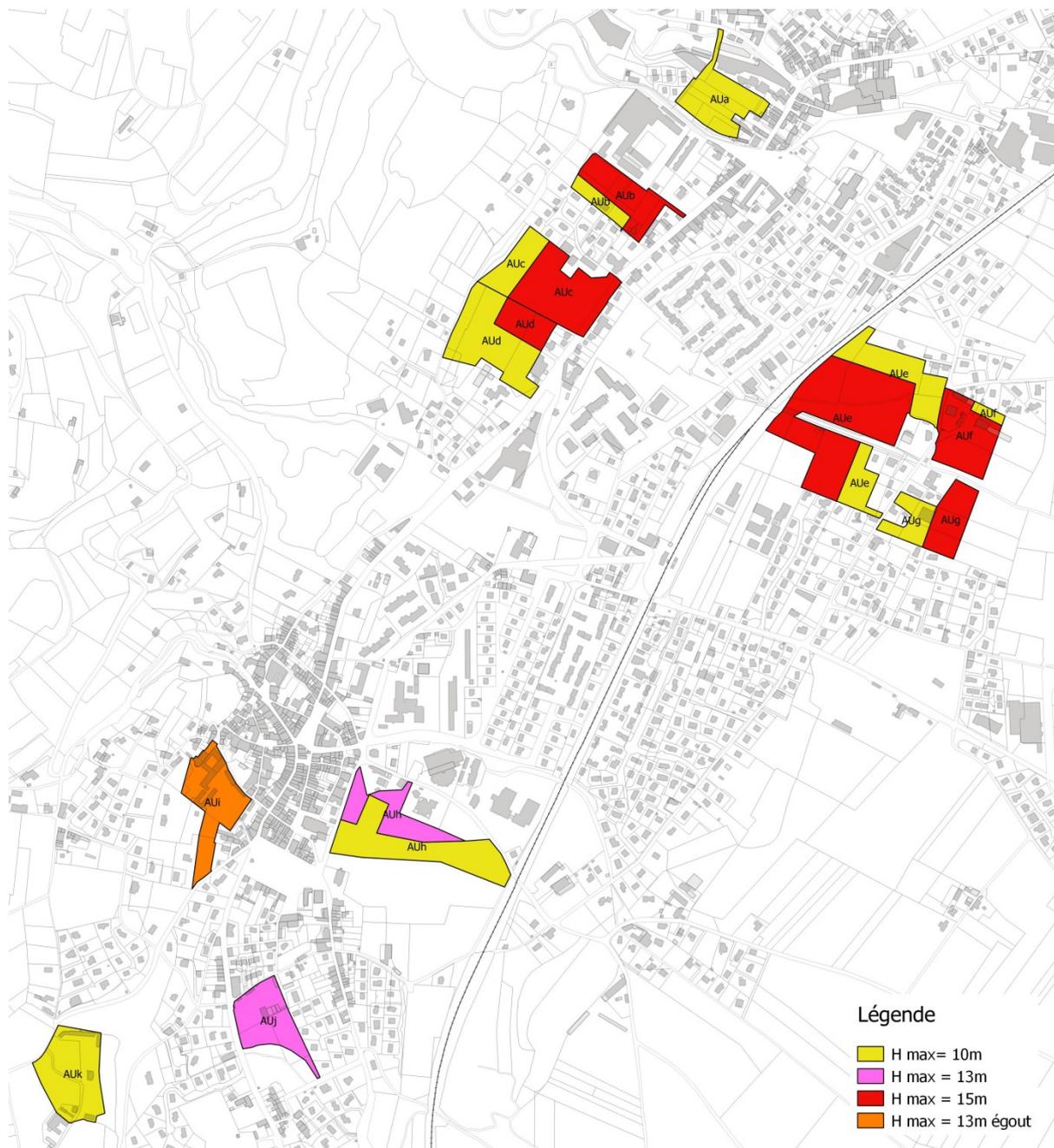
- Hauteur maximale 13m à l'égout =**



- Hauteur maximale 15m =**



- Carte des hauteurs :



3. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles de hauteur maximale pour les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A ces hauteurs, il sera ajouté le rehaussement préconisé par le Plan de Prévention des Risques Naturels ou la carte d'aléas en fonction de la zone concernée.

10.2.1.5. Emprise au sol des constructions

- **Dans les secteurs « AUa » et « AUi »**, il n'est pas fixé de CES.
- **Dans le secteur « AUb » « AUc » « AUd »**, « AUe », « AUf » « AUg » « AUh » « AUj », « AUk » l'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder 30% de la surface du tènement foncier support du projet. En cas d'extension d'une construction existante, si le CES existant dépasse le CES autorisé ci-dessus, l'emprise au sol nouvelle autorisée (« de la » ou « des » nouvelles constructions à la date d'approbation du PLU) est de 35m² maximum. En cas de construction d'un bâtiment à énergie positive, l'emprise au sol des constructions peut aller jusqu'à 35%.
- **Dans toutes les zones, le CES ne s'applique** ni en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume, ni pour les piscines enterrées.
- **Il n'est pas fixé de CES pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif.**
- **Dans le secteur d'intensification urbaine**, correspondants aux « périmètres de densité minimale autour des TC performants » identifié au document graphique, des emprises au sol des constructions minimum sont fixées. Se référer au chapitre 5-1 du présent règlement.

10.2.2. Stationnement

10.2.2.1. Stationnement des véhicules motorisés (autre que deux roues)

1-Généralités

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement support du permis.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.
- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles peuvent être substitutives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations (la règle la plus contraignante sera retenue). Le principe est la mutualisation et le foisonnement des stationnements dans les programmes mixtes. Dans ce cas, des places extérieures seront positionnées de manière pertinente par rapport aux usages.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.
- Si la nature des sols le permet, le traitement des surfaces de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales.

2. Quantités requises

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

Destination	Normes	
Habitations Hébergements des personnes âgées	Dans un périmètre de 500m autour de la gare	Hors du périmètre de 500m autour de la gare
	<ul style="list-style-type: none"> • 0.5 place par logement locatif social. • 1 place par logement pour les autres logements. • 1 place pour 3 hébergements pour les hébergements des personnes âgées. 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place par logement locatif social. • 1 place pour 50m² de surface de plancher avec au moins une place par logement et sans dépasser deux places pour les autres logements. • 1 place pour 3 hébergements pour les hébergements des personnes âgées.
Restauration	1 place de stationnement pour 3 places assises de restaurant	
Hébergements hôteliers et touristiques	1 place pour 1 chambre d'hôtel	
Bureaux	1 place par tranche de 20m ² de surface de plancher	
Cinéma	1 place pour 3 places spectateurs	
Artisanat et Commerce de détail ET Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>- En dessous de 100 m² de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement</p> <p>- A partir de 100 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place <u>minimum</u> par tranche de 20 m² de surface de vente à partir du 1^{er} m² de surface de vente</p>	
Industrie	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher	
Entrepôts	1 place par tranche de 180 m ² de surface de plancher	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	<p>Les espaces de stationnements doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle ; - aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics. - le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation. 	

3. Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées. Une concertation avec les associations spécialisées pour la bonne application de ces règles est fortement conseillée.

4. Recharges pour véhicules électriques

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles du Code de la construction et de l'habitation concernant des exigences sur le câblage permettant le rechargement des voitures électriques et hybrides.

10.22.2. Stationnement des vélos

1. Généralités

Des stationnements pour les vélos devront être prévus pour les constructions destinées à l'habitat, aux hébergements hôteliers, aux bureaux, aux commerces et services ainsi que pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics.

Pour les constructions à usage d'habitation, les locaux seront couverts et clos et seront soit intégrés aux constructions soit facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.

Pour les extensions de constructions existantes, il n'est pas exigé de règles particulières concernant l'aspect des locaux.

2. Quantités requises

Il est exigé selon la destination :

Destination	Surfaces requises
Habitations / Hébergements hôteliers	1,5 m ² minimum par tranche de 70 m ² de surface de plancher, sans être inférieur, dans la mesure du possible à 1,5 m ² / logement
Bureaux	1m ² minimum par tranche de 50m ² de surface de plancher
Artisanat et Commerce de détail ET Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- En dessous de 100 m ² de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement - A partir de 100 m ² de surface de plancher, il est exigé 1 m ² <u>minimum</u> par tranche de 50 m ² de surface de plancher à partir du 1 ^{er} m ² de surface de plancher
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation.

10.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

10.3-1- Quantités requises

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement extérieures créées. Les plantations devront être regroupées, de préférence, en bosquets. Les pieds des arbres devront être au minimum enherbés.
- Les espaces de pleine terre ne seront pas uniquement des espaces résiduels ou périphériques mais devront être aménagés de manière qualitative et fonctionnelle. Les strates herbacées, arbustives et arborées devront être présentes.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales comme les noues, bassins, fossés, etc. peuvent être considérés comme des espaces verts dès lors qu'ils sont plantés d'une flore adaptée et qu'ils participent à la valorisation paysagère de l'opération d'ensemble.
- Les essences floristiques utilisées dans l'aménagement des espaces verts et des ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être locales.
- **Dans la zone « AUa » « AUi », 20% du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts comprenant au minimum 10% de pleine terre.**
- **Dans les zones « AUb » « AUc » « AUd » « AUe » « AUf » « AUg » « AUh » « AUj », « AUK », 30% du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts comprenant au minimum 20% de pleine terre.**
- Il n'est pas fixé de surface minimum d'espaces verts pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif**, mais leur intégration paysagère devra être justifiée.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**CHAPITRE 11 – Dispositions applicables à la zone A****Caractère de la zone** (extrait du rapport de présentation, pièce n°1 du dossier de PLU)

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

Au sein de la zone A, le PLU localise également deux sous-secteurs sur son règlement graphique :

- Les secteurs **Aco** : secteurs à dominante agricole, nécessaires pour le déplacement de la faune terrestre, et identifiés pour leur sensibilité paysagère et/ou écologique, en cohérence avec le diagnostic du PLU. Les constructions de toutes natures, y compris celles de nature agricole, y sont interdites.
- Les secteurs **As** : secteurs à dominante agricole caractérisant l'intérêt spécial de ces zones pour la trame verte et bleue, il s'agit de milieux ayant fait l'objet d'une identification par un zonage particulier : arrêté préfectoral de protection de biotope ou zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique ou floristique (ZNIEFF). A noter que ces secteurs correspondent parfois à des zones humides.
- Les secteurs **Azh** : secteurs à dominante agricole identifiés comme des zones humides par l'inventaire du Département de l'Isère. »

Conformément aux possibilités offertes par l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, elle comprend également deux STECAL n°2 et n°3 pour des activités existantes situées le long de la RD 1092 vers la limite avec la commune de Vourey au Nord / Est du territoire.

11.1. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités**11.1.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :**

Dans toutes les zones, sont interdits :

- Les constructions non autorisées à l'article 11.I.2,
- Les affouillements, extractions de matériaux et exhaussements de sol non autorisés à l'article I-2.
- Les constructions (hors constructions liées à l'activité autoroutière) dans une bande de 50 mètres à partir l'axe de l'autoroute A49.

Dans la zone Aco, sont interdits :

Toute construction nouvelle, extension du bâti existant ou annexe (garage, atelier, hangar, abri, ...) sont formellement interdite.

Toute destruction de boisements, haies, ou arbres isolés sont interdites, sauf exceptions prévues à l'article 11.I.2.

Les clôtures non perméables, comme les murets et murs pleins, sont strictement interdits sauf s'il s'agit d'une restauration d'une clôture existante.

Dans la zone As, sont interdits à l'exception des autorisations prévues à l'article 11.1-2 :

- Toutes constructions ou installations, autres que celles liées à la mise en valeur (touristique, pédagogique, écologique), à l'entretien du milieu et autorisées au titre des arrêtés préfectoraux de protection de biotope s'il y en a.
- Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie sauf pour les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide ;
- Les remblais, quelle qu'en soit l'épaisseur, sauf dans le cas d'aménagement de mise en valeur du site, sous réserve de ne pas être situé dans un secteur inondable et de ne pas aggraver le risque d'inondation ;
- L'imperméabilisation des sols ou des rives, sauf ponctuellement pour permettre l'accessibilité des rives des cours d'eau ;

Dans la zone Azh, sont interdits à l'exception des autorisations prévues à l'article 11.1-2:

- Toutes constructions ou installations, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, autres que celles liées à la mise en valeur (touristique, pédagogique, écologique) ou à l'entretien du milieu.
- Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie sauf pour les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide ;
- Les remblais, quelle qu'en soit l'épaisseur, sauf dans le cas d'aménagement de mise en valeur du site, sous réserve de ne pas être situé dans un secteur inondable et de ne pas aggraver le risque d'inondation ;
- L'imperméabilisation des sols ou des rives, sauf ponctuellement pour permettre l'accessibilité des rives des cours d'eau;

*11.1.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :***Dans toutes les zones, sont autorisés :**

- Les ouvrages exploités par RTE ainsi que leur maintenance ou leur modification.

Dans la zone A, sont autorisés :

- **Les constructions, aménagements et installations, y compris classées, liées ou nécessaires à la gestion et à l'exploitation agricole Les constructions et installations, y compris classées, liées ou nécessaires à l'exploitation agricole**, ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- **Les habitations liées à l'exploitation agricole**, à condition :
 - ✓ De démontrer la nécessité d'une présence permanente sur le site. Pour les exploitations sous forme sociétaires (GAEC, SCEA, EARL...) le nombre de logement des associés est limité à 2, y compris l'existant.
 - ✓ Que le bâtiment soit intégré ou accolé à la structure du bâtiment d'activité sauf en cas d'élevage où il devra être à proximité (dans un rayon de 50m sauf en cas d'impossibilité liée à la présence de risques naturels),
 - ✓ Que la surface du logement soit limitée à 160 m² de surface de plancher,
 - ✓ Que les constructions s'implantent de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation (existante ou à créer, en cas de délocalisation de l'exploitation ou de nouveau projet), et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié.
 - ✓ Que leur hauteur hors tout ne dépasse pas 8.50 mètres.
- **Pour les habitations existantes :**
 - ✓ **La réhabilitation dans le volume existant**, sans limitation de surface de plancher, est autorisée **pour les habitations existantes régulièrement édifiées** même si elle ne respecte pas les articles II-1, II-2, II-3 du présent règlement,

- ✓ **Les extensions limitées des habitations existantes** sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en continuité de la construction principale dans la limite d'une augmentation de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et de 160 m² d'emprise au sol au total (habitation existante comprise). La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 8,50 m hors tout. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension pourra s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.
- ✓ **Les annexes aux habitations existantes** sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante, qu'elles ne dépassent pas 30m² d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscine) et dans la limite des autres articles du présent règlement. La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 m.
- **Les piscines** à condition qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante, que la superficie du bassin de la piscine ne dépasse pas 50 m² et dans la limite des autres articles du présent règlement.
- **Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole**, à condition :
 - ✓ Un seul abri par unité foncière sera autorisé,
 - ✓ Qu'ils soient ouverts au moins sur une face et que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m²,
 - ✓ Que leur hauteur n'excède pas 4 m,
 - ✓ Qu'ils soient adossés dans la mesure du possible à un boisement existant.
- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- **Le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique au titre de l'article L 151-11 2°** à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La nouvelle destination autorisée est l'habitation (comprenant les sous-destinations logement et hébergement).
- **Les affouillements et exhaussements de sol** sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte, qu'ils ne viennent pas remettre en cause l'intégrité des ouvrages autoroutiers (talus, franchissements, ...) et qu'ils n'aggravent pas les risques naturels présents sur le territoire communal.
- **Les voiries et réseaux ainsi que les infrastructures de desserte forestière** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- **Les aménagements, infrastructures et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Dans la zone Aco, sont autorisés :

Ces espaces sont nécessaires pour le déplacement de la faune terrestre. Il s'agit d'espace libre de toute construction, où la perméabilité des habitats doit être préservée.

Seuls sont autorisés :

- Les voiries et réseaux ainsi que les infrastructures de desserte forestière dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les aménagements, infrastructures et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

- La pose ou restauration de clôtures (y compris perméables) pour raison de sécurité
- Les travaux nécessaires pour le maintien des perméabilités (fauche, élagage, ...) et la restauration de milieux (plantation de haies, restauration de fossés ou cours d'eau, ...).

Clore un espace n'est pas obligatoire.

Les clôtures doivent être de conception simple, respecter le cadre paysager des sites et favoriser le passage de la faune.

Les clôtures grillagées doivent favoriser le passage de la faune. Les mailles doivent être de taille suffisante et un espace libre (10cm minimum) doit être réservé en pied de clôture, sur au moins 50% du linéaire installé. Cette disposition n'est pas obligatoire en cas d'impératif technique lié à l'activité agricole.

Les haies des clôtures végétales doivent être composées d'essences locales en mélange.

Dans la zone As, sont autorisés :

Les espaces identifiés au plan de zonage sur les documents graphiques sont des espaces reconnus pour leur intérêt écologique, faunistique ou floristique. Ils sont strictement protégés.

Les constructions à proximité immédiate sont autorisées dans la mesure où ces dernières ne viennent pas altérer les milieux présents (par des rejets d'eaux pluviales potentiellement polluées, un drainage des sols, ...)

Tous les travaux ou abattage d'arbres, en dehors des activités sylvicoles, doit être précédé d'une déclaration préalable et d'une autorisation d'urbanisme. Elle pourra être refusée en l'absence de justification. En cas d'atteinte au milieu, ce dernier devra être restauré ou compensé dans les mêmes proportions que celui détruit. Une dérogation à l'obligation de restauration/compensation à 100% de la superficie détruite pourra être obtenue dès lors qu'une justification est apportée (gain écologique supérieur au milieu originel, création d'un accès d'intérêt majeur, topographie accidentée, ...).

Clore un espace n'est pas obligatoire.

Les clôtures doivent être de conception simple, respecter le cadre paysager des sites et favoriser le passage de la faune.

Les murets et murs pleins sont strictement interdits sauf s'il s'agit d'une restauration de murs en pierre existants.

Les clôtures grillagées doivent favoriser le passage de la faune. Les mailles doivent être de taille suffisante et un espace libre (10cm minimum) doit être réservé en pied de clôture, sur au moins 50% du linéaire installé. Cette disposition n'est pas obligatoire en cas d'impératif technique lié à l'activité agricole.

Les haies des clôtures végétales doivent être composées d'essences locales en mélange.

Dans la zone Azh, sont autorisés :

- Les travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état, à la régulation de l'alimentation en eau ou à la mise en valeur (touristique, pédagogique, écologique) de la zone humide.
- Les aménagements sans extension au sol, des constructions existantes, dans la mesure où ces dernières ne viennent pas altérer les milieux présents (par des rejets d'eaux pluviales potentiellement polluées, un drainage des sols, ...).
- Toute construction ou aménagement doit faire l'objet d'une démarche « Eviter, Réduire, Compenser (ERC) » :
 - ✓ Eviter au maximum les aménagements altérant ces milieux, c'est-à-dire les constructions ou installations, autre que celles liées à la mise en valeur (touristique, pédagogique, écologique) ou à l'entretien du milieu. Le porteur de projet devra justifier des raisons du choix de la localisation du projet ou des études

complémentaires pourront être réalisées pour définir plus précisément le périmètre des zones humides.

- ✓ Réduire : le projet de construction ou d'aménagement devra limiter au maximum l'emprise sur ces milieux, assurer les fonctionnalités des milieux humides, assurer l'alimentation en eau de la zone et gérer la phase chantier et notamment les accès et les rejets éventuels des eaux de ruissellement.

Le dépôt ou l'extraction de matériaux, les affouillements ou exhaussements de terrain, l'imperméabilisation, l'assèchement et le drainage des sols ne sont autorisées que s'ils sont strictement nécessaires aux constructions ou aux aménagements autorisés.

- ✓ Compenser : en cas de construction, de travaux ou d'aménagement, une compensation des zones humides impactées devra être réalisée dans le respect des règles de compensation imposées par le SDAGE RM et la Loi sur l'Eau.

Dans les STECAL n°2 et 3 pour des activités existantes situées le long de la RD 1092, sont autorisés uniquement et à condition d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- La réhabilitation des constructions existantes dans leur volume (sans limite de CES).
- Les nouvelles constructions à vocation de :
 - ✓ artisanat et commerce de détail lié à l'activité existante,
 - ✓ activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle lié à l'activité existante,
 - ✓ bureau lié à l'activité existante
 - ✓ industrie,
 - ✓ entrepôt.

A condition que :

- Le CES (total des constructions y compris les existantes) ne dépasse pas 50%, 70% en cas d'extension,
- que leur hauteur n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.

11.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

11.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

11.2.1.1. Implantations par rapport aux voies

1. Champ d'application :

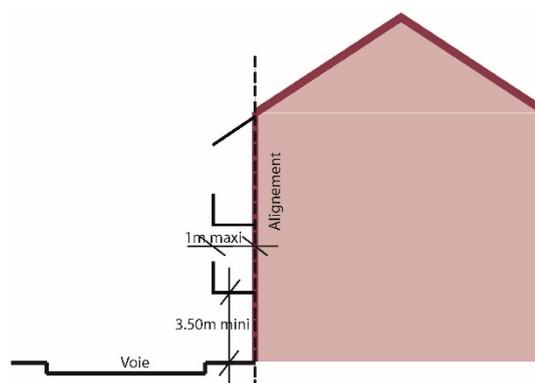
Les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Il est rappelé que s'appliquent les dispositions des articles L 111-6 et 7 du Code de l'Urbanisme (Loi Barnier).

2. Limite d'application de la règle :

Limite d'application de la règle :

Les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction (les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment), les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée (voir



croquis ci-contre) et sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

Elle s'applique de plein droit aux bassins et piscines.

3. Règle :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5m de la limite de la voie ou de l'emprise publique.

Le long de la limite avec le domaine public autoroutier, les constructions nouvelles (autres que celles liées à l'activité autoroutière) doivent respecter une distance d'implantation au moins égale à la hauteur de la construction projetée ($H \leq L$).

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces 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 etc..

4. Dispositions particulières

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume,
- aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires aux mises aux normes des constructions existantes (handicapés, sécurité,...) peuvent être admises entre la limite de la voie et la construction.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures ni lorsque ces derniers sont busés. Elle ne concerne pas les fossés ni les chantournes. La bande de recul est de 20m minimum à partir de l'axe central du cours d'eau.

Dans les STECAL n° 2 et 3 pour des activités existantes situées le long de la RD 1092 :

Un recul de 5 mètres minimum est exigé sur limites par rapport aux voies.

11.2.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

1. Définition

Les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Limite d'application de la règle :

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, balcons, escaliers extérieurs n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement. (les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment).

2. Règle

la construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, avec 3m. mini.)

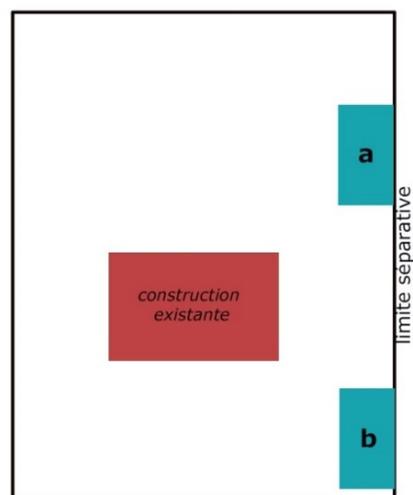
Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet

immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

3. Dispositions particulières :

L'implantation jusqu'en limite est autorisée en cas :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics.
- D'ouvrages, installations, aménagements et constructions liés à l'activité autoroutière pour répondre aux contraintes techniques et de sécurité.
- De bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances si leur hauteur à l'égout de toiture n'excède pas 3 m, et la longueur cumulée de leurs façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m. (voir schéma ci-contre)



a et b dépendances / annexes
hauteur à l'égout inférieure à 3m
Avec $a < 8m$ et $b < 8m$ et $a+b < 12m$

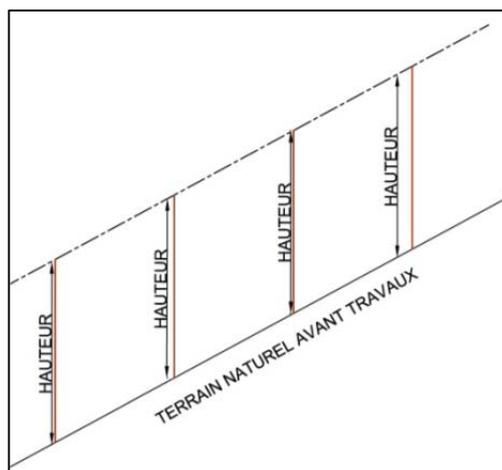
Dans les STECAL n° 2 et 3 pour des activités existantes situées le long de la RD 1092 :

- Les constructions devront être implantées à moins de 50 mètres d'un bâtiment existant.
- Un recul de 5 mètres minimum est exigé par rapport aux limites séparatives.

11.2.1.3. Hauteurs des constructions

1. Définitions

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, à l'exception du remblai exigé en cas de risques naturels. Dans ce dernier cas, la hauteur est calculée à partir de la hauteur du remblai exigé..
- Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.



2. Hauteurs maximales

La hauteur maximale des constructions autorisées sera limitée au faîtage à :

- 8.50 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs extensions
- Toutefois, une hauteur plus importante (jusqu'à celle de la construction existante) pourra être autorisée pour harmoniser une surélévation ou une extension avec le bâti existant.

- 4 mètres pour les annexes, les abris pour animaux, les cabanes de pêche ;
- 12 mètres pour les bâtiments à usage agricole. Toutefois, une hauteur plus importante pourra être autorisée pour des raisons techniques (bâtiments de type silos).

A ces hauteurs, il sera ajouté le rehaussement préconisé par le Plan de Prévention des Risques Naturels ou la carte d'aléas en fonction de la zone concernée.

3. Dispositions particulières

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume.

Dans les STECAL n° 2 et 3 pour des activités existantes situées le long de la RD 1092 :

- La Hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder celles des constructions existantes.

11.2.1.4. Emprise au sol des constructions

Certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondation avec l'application d'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée par ce RESI (voir Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en annexe).

Dans les STECAL n° 2 et 3 pour des activités existantes situées le long de la RD 1092 :

Le CES (total des constructions y compris les existantes) est limité à 50% pour les nouvelles constructions.

Il pourra être porté à 70% en cas d'extension des constructions existantes.

11.2.2. Stationnement

11.2.2.1. Stationnement des véhicules motorisés (autre que deux roues)

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

3. Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées. Une concertation avec les associations spécialisées pour la bonne application de ces règles est fortement conseillée.

4. Recharges pour véhicules électriques

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles du Code de la construction et de l'habitation concernant des exigences sur le câblage permettant le rechargement des voitures électriques et hybrides.

11.2.2.2. Stationnement des vélos

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les vélos

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**CHAPITRE 12 – Dispositions applicables aux zones N**

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation, pièce n°1 du dossier de PLU)

« **La zone N correspond à la zone naturelle** équipée 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 ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comprend essentiellement les coteaux boisés du plateau du Chambaran mais aussi les cours d'eau de la plaine de l'Isère et les abords de la Roche, au Sud-Ouest.

La zone N comprend deux sous-secteurs :

- **un secteur Ns** : caractérisant l'intérêt spécial de ces zones pour la trame verte et bleue, il s'agit de milieux ayant fait l'objet d'une identification par un zonage particulier : arrêté préfectoral de protection de biotope ou zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique ou floristique (ZNIEFF). A noter que ces secteurs correspondent parfois à des zones humides.
- **un secteur Nzh** : correspondant aux zones humides identifiées par l'inventaire du Département de l'Isère. Une partie des zones humides est comprise dans le secteur Ns.

Une partie de la zone Ns est incluse dans l'arrêté préfectoral de protection de biotope n°94-2659 de mai 1994 et dans lequel des prescriptions sont à respecter.

Conformément aux possibilités offertes par l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, elle comprend également un STECAL n° 1 au lieu-dit du château de St Jean de Chépy. »

12.1. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

12.1.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :

Dans toutes les zones, sont interdits :

- Les constructions non autorisées à l'article 12.I.2,
- Les affouillements, extractions de matériaux et exhaussements de sol non autorisés à l'article 12.I.2,

Dans la zone Nzh, sont interdits à l'exception des autorisations prévues à l'article 12.I.2 :

- Toutes constructions ou installations, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, autres que celles liées à la mise en valeur (touristique, pédagogique, écologique) ou à l'entretien du milieu.
- Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie sauf pour les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide ;
- Les remblais, quelle qu'en soit l'épaisseur, sauf dans le cas d'aménagement de mise en valeur du site, sous réserve de ne pas être situé dans un secteur inondable et de ne pas aggraver le risque d'inondation ;

- L'imperméabilisation des sols ou des rives, sauf ponctuellement pour permettre l'accessibilité des rives des cours d'eau;

Dans la zone Ns, sont interdits à l'exception des autorisations prévues à l'article 12.1-2 :

- Toutes constructions ou installations, autres que celles liées à la mise en valeur (touristique, pédagogique, écologique), à l'entretien du milieu et autorisées au titre des arrêtés préfectoraux de protection de biotope s'il y en a.
- Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie sauf pour les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide ;
- Les remblais, quelle qu'en soit l'épaisseur, sauf dans le cas d'aménagement de mise en valeur du site, sous réserve de ne pas être situé dans un secteur inondable et de ne pas aggraver le risque d'inondation ;
- L'imperméabilisation des sols ou des rives, sauf ponctuellement pour permettre l'accessibilité des rives des cours d'eau ;

12.1.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

Dans toutes les zones (N, Ns, Nzh), sont autorisés :

- **Les constructions, usages des sols et activités strictement nécessaires à l'activité de l'autoroute A49** ou concourant au fonctionnement de l'autoroute.
- Les ouvrages exploités par RTE ainsi que leur maintenance ou leur modification.
- **Les affouillements et exhaussements de sol** sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte, qu'ils ne viennent pas remettre en cause l'intégrité des ouvrages autoroutiers (talus, franchissements, ...) et qu'ils n'aggravent pas les risques naturels présents sur le territoire communal.

Dans la zone N, sont autorisés :

- **Les constructions, aménagements et installations, y compris classées, liées ou nécessaires à la gestion et à l'exploitation agricole ou forestière**, ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- **Les habitations liées à l'exploitation agricole**, à condition :
 - ✓ De démontrer la nécessité d'une présence permanente sur le site. Pour les exploitations sous forme sociétaires (GAEC, SCEA, EARL...) le nombre de logement des associés est limité à 2, y compris l'existant.
 - ✓ Que le bâtiment soit intégré ou accolé à la structure du bâtiment d'activité sauf en cas d'élevage où il devra être à proximité (dans un rayon de 50m sauf en cas d'impossibilité liée à la présence de risques naturels),
 - ✓ Que la surface du logement soit limitée à 160 m² de surface de plancher,
 - ✓ Que les constructions s'implantent de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation (existante ou à créer, en cas de délocalisation de l'exploitation ou de nouveau projet), et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié.
 - ✓ Que leur hauteur hors tout ne dépasse pas 8.50 mètres.
- **Pour les habitations existantes :**
 - ✓ **La réhabilitation dans le volume existant**, sans limitation de surface de plancher, est autorisée **pour les habitations existantes régulièrement édifiées** même si elle ne respecte pas les articles II-1, II-2, II-3 du présent règlement,
 - ✓ **Les extensions limitées des habitations existantes** sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en continuité de la construction principale dans la limite d'une augmentation de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et de 160 m² d'emprise au sol au total (habitation existante comprise). La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 8,50m hors tout. En cas

d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension pourra s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

- ✓ **Les annexes aux habitations existantes** sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante, qu'elles ne dépassent pas 30m² d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscine) et dans la limite des autres articles du présent règlement. La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 m.
- **Les piscines** à condition qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante, que la superficie du bassin de la piscine ne dépasse pas 50 m² et dans la limite des autres articles du présent règlement.
- **Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole**, à condition :
 - ✓ Un seul abri par unité foncière sera autorisé,
 - ✓ Qu'ils soient ouverts au moins sur une face et que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m²,
 - ✓ Que leur hauteur n'excède pas 4 m,
 - ✓ Qu'ils soient adossés dans la mesure du possible à un boisement existant.
- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- **Le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique au titre de l'article L 151-11 2°** à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La nouvelle destination autorisée est l'habitation (comprenant les sous-destinations logement et hébergement).
- **Les affouillements et exhaussements de sol** à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte et qu'ils n'aggravent pas les risques naturels présents sur le territoire communal.
- **Les voiries et réseaux ainsi que les infrastructures de desserte forestière** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- **Les aménagements, infrastructures et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Dans la zone Ns, sont autorisés :

Les espaces identifiés au plan de zonage sur les documents graphiques sont des espaces reconnus pour leur intérêt écologique, faunistique ou floristique. Ils sont strictement protégés.

Les constructions à proximité immédiate sont autorisées dans la mesure où ces dernières ne viennent pas altérer les milieux présents (par des rejets d'eaux pluviales potentiellement polluées, un drainage des sols, ...) ;

Tous les travaux ou abattage d'arbres, en dehors des activités sylvicoles, doit être précédé d'une déclaration préalable et d'une autorisation d'urbanisme. Elle pourra être refusée en l'absence de justification. En cas d'atteinte au milieu, ce dernier devra être restauré ou compensé dans les mêmes proportions que celui détruit. Une dérogation à l'obligation de restauration/compensation à 100% de la superficie détruite pourra être obtenue dès lors qu'une justification est apportée (gain écologique supérieur au milieu originel, création d'un accès d'intérêt majeur, topographie accidentée, ...).

Clore un espace n'est pas obligatoire.

Les clôtures doivent être de conception simple, respecter le cadre paysager des sites et favoriser le passage de la faune.

Les murets et murs pleins sont strictement interdits sauf s'il s'agit d'une restauration de murs en pierre existants.

Les clôtures grillagées doivent favoriser le passage de la faune. Les mailles doivent être de taille suffisante et un espace libre (10cm minimum) doit être réservé en pied de clôture, sur au moins 50% du linéaire installé. Cette disposition n'est pas obligatoire en cas d'impératif technique lié à l'activité agricole.

Les haies des clôtures végétales doivent être composées d'essences locales en mélange.

Dans la zone Nzh, sont autorisés :

- Les travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état, à la régulation de l'alimentation en eau ou à la mise en valeur (touristique, pédagogique, écologique) de la zone humide.
- Les aménagements sans extension au sol, des constructions existantes, dans la mesure où ces dernières ne viennent pas altérer les milieux présents (par des rejets d'eaux pluviales potentiellement polluées, un drainage des sols, ...).
- Toute construction ou aménagement doit faire l'objet d'une démarche « Eviter, Réduire, Compenser (ERC) » :
 - ✓ Eviter au maximum les aménagements altérant ces milieux, c'est-à-dire les constructions ou installations, autre que celles liées à la mise en valeur (touristique, pédagogique, écologique) ou à l'entretien du milieu. Le porteur de projet devra justifier des raisons du choix de la localisation du projet ou des études complémentaires pourront être réalisées pour définir plus précisément le périmètre des zones humides.
 - ✓ Réduire : le projet de construction ou d'aménagement devra limiter au maximum l'emprise sur ces milieux, assurer les fonctionnalités des milieux humides, assurer l'alimentation en eau de la zone et gérer la phase chantier et notamment les accès et les rejets éventuels des eaux de ruissellement.
Le dépôt ou l'extraction de matériaux, les affouillements ou exhaussements de terrain, l'imperméabilisation, l'assèchement et le drainage des sols ne sont autorisées que s'ils sont strictement nécessaires aux constructions ou aux aménagements autorisés.
 - ✓ Compenser : en cas de construction, de travaux ou d'aménagement, une compensation des zones humides impactées devra être réalisée dans le respect des règles de compensation imposées par le SDAGE RM et la Loi sur l'Eau.

Dans le STECALn° 1 du château de St Jean de Chépy :

- Ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires permettant l'accueil du public, le développement du projet touristique et le bon fonctionnement du secteur permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
 - Des parkings (300m² de surface maximum)
 - Un espace évènementiel (700m² maximum d'emprise au sol autorisés pour la restauration et / ou l'hébergement hôtelier et touristique)
 - Des lodges (200m² maximum d'emprise au sol supplémentaire pour de l'hébergement)

12.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

12.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

12.2.1.1. Implantations par rapport aux voies

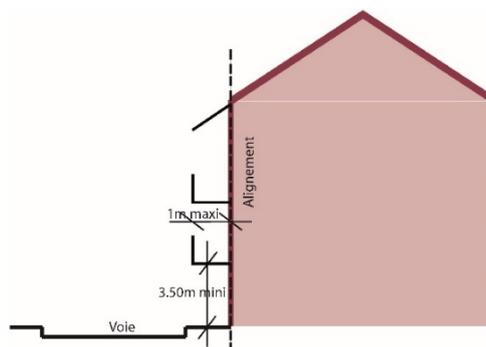
1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Il est rappelé que s'appliquent les dispositions des articles L 111-6 et 7 du Code de l'Urbanisme (Loi Barnier).

Limite d'application de la règle :

Les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction (les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment), les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-contre) et sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.



2. Règle

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5m de la limite de la voie ou de l'emprise publique.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces 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 etc.

Le long de la limite avec le domaine public autoroutier, les constructions nouvelles (autres que celles liées à l'activité autoroutière) doivent respecter une distance d'implantation au moins égale à la hauteur de la construction projetée ($H \leq L$).

3. Dispositions particulières

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume. Les extensions pourront être implantées dans la continuité du bâti existant.

Les constructions et installations nécessaires aux mises aux normes des constructions existantes (handicapés, sécurité,...) peuvent être admises entre la limite de la voie et la construction.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les constructions, usages des sols et activités strictement nécessaires à l'activité de l'autoroute A49 ou concourant au fonctionnement de l'autoroute.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures ni lorsque ces derniers sont busés. Elle ne concerne pas les fossés ni les chantournes. La bande de recul est de 20m minimum à partir de l'axe central du cours d'eau.

Dans le STECAL n° 1 du château de St Jean de Chépy :

Un recul de 5 mètres minimum est exigé sur limites par rapport aux voies

12.2.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

1. Définition

les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Limite d'application de la règle :

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, balcons, escaliers extérieurs n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement. (les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment).

2. Règle

Par rapport aux limites séparatives, la construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, avec 3m. mini.)

3. Dispositions particulières

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les constructions, usages des sols et activités strictement nécessaires à l'activité de l'autoroute A49 ou concourant au fonctionnement de l'autoroute.

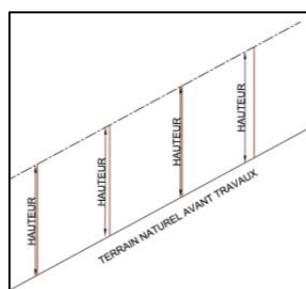
Dans le STECAL n° 1 du château de St Jean de Chépy :

Un recul de 5 mètres minimum est exigé par rapport aux limites séparatives.

12.2.1.3. Hauteurs des constructions

1. Définitions

- *La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, à l'exception du remblai exigé en cas de risques naturels. Dans ce dernier cas, la hauteur est calculée à partir de la hauteur du remblai exigé.*
- *Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.*
- *Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.*



2. Hauteurs maximales

- La hauteur doit être adaptée à la destination et s'intégrer dans l'environnement existant.
- Elle sera limitée au faîtage à :
 - 8.50 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs extensions

- Toutefois, une hauteur plus importante (jusqu'à celle de la construction existante) pourra être autorisée pour harmoniser une surélévation ou une extension avec le bâti existant.
- 4 mètres pour les annexes, les abris pour animaux, les cabanes de pêche ;
- 12 mètres pour les bâtiments à usage agricole. Toutefois, une hauteur plus importante pourra être autorisée pour des raisons techniques (bâtiments de type silos).
- La hauteur maximale ne s'applique pas pour les ouvrages de transport d'électricité « HTB ».

A ces hauteurs, il sera ajouté le rehaussement préconisé par le Plan de Prévention des Risques Naturels ou la carte d'aléas en fonction de la zone concernée.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les constructions, usages des sols et activités strictement nécessaires à l'activité de l'autoroute A49 ou concourant au fonctionnement de l'autoroute.

Dans le STECAL n° 1 du château de St Jean de Chépy :

- La Hauteur maximale des constructions est de 10 mètres hors tout.

12.2.1.4. Emprise au sol des constructions

Certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondation avec l'application d'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée par ce RESI (voir Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en annexe).

Dans le STECAL n° 1 du château de St Jean de Chépy :

- La surface réservée aux stationnements est limitée à 300m².
- La surface réservée à l'espace évènementiel est limitée à 700m² maximum d'emprise au sol (pour la restauration et / ou l'hébergement hôtelier et touristique)
- La surface réservée aux lodges est limitée à 200m² maximum d'emprise au sol supplémentaire pour de l'hébergement

12.2.2. Stationnement

12.2.2.1. Stationnement des véhicules motorisés (autre que deux roues)

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

3. Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées. Une concertation avec les associations spécialisées pour la bonne application de ces règles est fortement conseillée.

4. Recharges pour véhicules électriques

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles du Code de la construction et de l'habitation concernant des exigences sur le câblage permettant le rechargement des voitures électriques et hybrides.

12.2.2.2. Stationnement des vélos

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les vélos.

GLOSSAIRE

Le présent glossaire a une valeur réglementaire. L'ensemble des définitions participe à l'application du règlement.

I – Glossaire du règlement selon le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015**Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (garage, atelier, abris, locaux techniques des piscines,...). Elle peut être accolée ou non à la construction principale, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, yourtes, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction existante

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

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature

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

On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Extension

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

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

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

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature (tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises notamment).

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques (les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps) notamment) sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

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

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

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

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Voies ou emprises publiques

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

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

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

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

II - Glossaire du règlement selon l'Arrêté du 10 novembre 2016 :***Destination « exploitation agricole et forestière »***

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

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

Destination « habitation »

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

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

Destination « commerce et activité de service »

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

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

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

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

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

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

Destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »

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

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

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

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

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

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

Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

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

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

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

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

III – Autres définitions**III – 1 - Glossaire du chapitre eaux pluviales**

Ce paragraphe présente certains termes utilisés ci-après dans le règlement.

Type de projet

Le règlement fait la distinction entre les projets « particuliers » et les « projets d'ensemble ». Les projets d'ensemble correspondent aux opérations de construction d'immeubles collectifs, de multiples logements individuels (type lotissement), ou pour lesquels la surface imperméabilisée (voirie, toiture, parking) est supérieure à 400m². Les principes de gestion sont identiques pour les projets particuliers ou d'ensemble, en revanche, les hypothèses de dimensionnement sont différentes.

Secteurs producteurs de risque

Le zonage prend en compte la carte des aléas, et notamment l'inondabilité sur la commune. Pour cela, des secteurs « producteurs de risque », pour lesquels une contrainte plus importante doit être imposée sur les rejets d'eaux pluviales, sont cartographiés.

Ainsi, les zones 1 et 2 du zonage pluvial sont divisées en deux secteurs, producteurs de risque (zone 1p et 2p) ou non producteurs de risque (zone 1np et 2np).

Pluies de référence

Les ouvrages à concevoir pour la gestion des eaux pluviales seront dimensionnés selon les :

Pluies courantes : Pluie de 15 mm (soit 15 L/m²) en 1 heure

Pluie décennale : Pluie de 31 mm (soit 31 L/m²) en 1 heure

Pluie trentennale : Pluie de 38.5 mm (soit 38.5 L/m²) en 1 heure

Pluie centennale : Pluie de 47.2 mm (soit 47.2 L/m²) en 1 heure

Les zones 1 et 2 du zonage sont divisées en deux secteurs, producteur de risque (zone 1p et 2p) ou non producteur de risque (zone 1np et 2np).

En cas de rejet, pour les zones 1p et 2p, la pluie de référence est la pluie trentennale.

En cas de rejet, pour la zone 1np et 2np, la pluie de référence est la pluie décennale.

Surface imperméabilisée

Elle est définie comme la somme :

Des surfaces bâties,

Des surfaces de voirie et parking corrigées d'un coefficient d'imperméabilisation (100% pour une surface en enrobés, 50% pour une surface en stabilisé ou matériau du même type).

Exemple : Pour un projet comprenant une maison de 100 m² au sol + voie d'accès enrobé de 125 m² et parking stabilisé de 25 m², la surface imperméabilisée est de : $100 + 125 \times 1 + 25 \times 0.5 = 237.5 \text{ m}^2$

Volume de rétention

Il correspond au volume d'eaux pluviales à stocker avant infiltration ou rejet. Il correspond au produit de la surface imperméabilisée par la pluie de référence.

Exemple : Pour une surface imperméabilisée de 150 m² et le stockage des pluies courantes (15L/m²), le volume de rétention est égal à $150 \times 15 = 2\,250 \text{ L}$

Débit de rejet

Il correspond au débit que le pétitionnaire peut rejeter au milieu naturel ou au réseau, en cas d'impossibilité d'infiltration.

Pour les projets particuliers, débit de rejet = 3 L/s

Pour les projets d'ensemble, débit de rejet = débit ruisselant sur la parcelle avant aménagement (formule de calcul détaillée dans le schéma directeur des eaux pluviales).

Exutoire

En cas d'impossibilité totale ou partielle d'infiltrer, le mode de gestion consistera en un rejet à débit régulé vers un exutoire à l'extérieur de la parcelle. Cet exutoire sera préférentiellement le milieu naturel (fossé, ruisseau, ...) et à défaut le réseau de collecte des eaux pluviales lorsque celui-ci existe à proximité.

III – 2 – Autre glossaire

Accès

Entrée directe (portail) ou par le biais d'une construction (porche) ou par un espace de terrain (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie publique ou privée.

Dans le cas où les accès se font par des passages privés, non ouvert à la circulation publique, situés sur l'emprise de la ou des propriété(s) ou aménagés sur une propriété voisine reliant la construction à la voie publique ou privée (de type servitude de passage), ces passages seront assimilés à des accès et non des voies.

Acrotère

Elément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

Affouillement

Extraction de terre ou abaissement du nivellement existant du sol.

Alignement :

L'alignement est la limite séparant le domaine public de la propriété privée.

Attique

L'étage supérieur d'un édifice, construit en retrait et qui n'a ordinairement que la moitié ou les deux tiers de l'étage inférieur.

Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Les clôtures perméables sont à larges mailles sans soubassement maçonné pour permettre le passage des petits mammifères types lapins, hérissons etc.

Combles

Les combles sont le volume aménagé dans l'espace charpente compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Lorsque la hauteur permet la construction avec combles, ceux-ci ne comportent qu'un seul niveau de plancher, pour cela l'égout du toit se situe entre le niveau du plancher des combles et au maximum le tiers de la hauteur de ce dernier niveau

Exhaussement

Remblaiement de terrain ou surélévation d'un terrain par l'apport complémentaire de matière

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture

Haies :

Liste des arbustes et arbrisseaux préconisés pour l'élaboration de haies végétales en limite séparatives et limites sur voiries (*source : « Planter des haies champêtres en Isère », CG 38*).

Pour des haies taillées :

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

Pour des haies libres :

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

Opération d'aménagement d'ensemble

Les opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'opération d'aménagement « *d'ensemble* » signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains constituant un groupe « homogène ».

Pleine terre

Terre qui n'est pas située sur des constructions (dalle, toit...).

Surface de plancher

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

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

Tènement foncier ou unité foncière

Désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Terrain Naturel

Le niveau du Terrain Naturel est déterminé par le relevé topographique du géomètre.

D'une manière générale, le terrain naturel est défini par la cote NGF avant travaux.

IV –Annexe panel

RECOMMANDATIONS RELATIVES AU CHOIX DE L'ENDUIT

L'ETAT DU SUPPORT et les PATHOLOGIES des FACADES

Les principales pathologies des façades et des enduits sont les suivantes :

Décollement d'enduit :

La façade , non entretenue, subit les actions de l'eau et du vent, l'eau pénètre entre le support et l'enduit , en entraînant fissures et décollements de celui-ci.

Il faut alors enlever en totalité l'enduit existant (piquage complet) et réaliser un nouvel enduit (à base de chaux).

Remontées d'humidité

Les maçonneries anciennes sont soumises à des remontées capillaires chargées de sel qui s'accumulent entre le mur de façade et l'enduit en entraînant en surface la formation de tâches, de salpêtre, de mousse.

L'intervention sur la façade consiste alors à mettre en œuvre un enduit facilitant l'évaporation rapide de l'eau en surface Les enduits à base de ciment sont donc à éviter, voire à proscrire.

Encrassement du support

Certaines façades (celles situées le long des routes en particulier) sont soumises à un encrassement rapide. L'aspect de surface de l'enduit (s'il est plus ou moins rugueux, à relief) contribue à une vitesse d'encrassement plus importante.

Les enduits rustiques, simple projetés, écrasés ...retiennent facilement les poussières et présentent des surfaces qui noircissent rapidement .

FONCTIONS DE L'ENDUIT

Les principales fonctions de l'enduit sont de :

- Protéger les maçonneries contre l'eau de pluie et les infiltrations.
- Protéger du vent et réguler les variations thermiques.
- Consolider les liaisons entre les différents composants du mur (terre, bois, pierre ...).

RECOMMANDATIONS RELATIVES A LA MISE EN ŒUVRE DE L'ENDUIT OU A SA REFECTION

En fonction de l'état du bâtiment, de la nature des matériaux qui composent ses murs, des choix d'intervention, différentes solutions sont envisageables.

MISE EN ŒUVRE DES ENDUITS

Principe de base : ne pas réaliser un enduit plus dur que le support.

En effet, les structures de bâti ancien sont souples et déformables et ne peuvent recevoir des mortiers de ciments durs et cassants. De plus, les mortiers de ciment sont imperméables à la vapeur d'eau, ils favorisent les remontées capillaires et empêchent le mur de « respirer ».

Les enduits à la chaux permettent à l'eau contenue dans le mur de s'évaporer (remontées capillaires, eau de pluie) et de conduire l'humidité naturelle des murs anciens vers l'extérieur.

L'application d'un enduit s'effectue normalement en 3 couches (gobetis, corps enduit et couche de finition), qui assurent un rôle protecteur. Un délai de séchage doit être observé entre les différentes couches, afin de permettre à la couche précédente d'avoir fait la majeure partie de son retrait, ce qui limite les problèmes de faïençage.

L'enduit doit être protégé des intempéries (pluie et vent) durant plusieurs jours.

LE NOUVEL ENDUIT PEUT ETRE

Traditionnel

Réalisé sur place à base de chaux aérienne ou hydraulique naturelle et de sable.

La couche de finition peut alors être, soit teintée par l'introduction de colorants, soit recouverte d'un badigeon à base de lait de chaux.

C'est la technique qui valorise le plus le savoir faire des entreprises et celle qui présente une très bonne durabilité (si les délais d'exécution et la technicité ont été correctement respectés).

Prêt à l'emploi

A base de mortier industriel

Le mortier arrive en sac déjà dosé et dans la teinte choisie sur nuancier. Il est réalisé en 2 couches.

Sur du bâti ancien il est nécessaire d'appliquer des enduits à base de chaux aérienne comme vu précédemment, afin de laisser s'échapper la vapeur d'eau contenue dans les murs.

Il est donc impératif de vérifier que les produits utilisés sont « spécial bâti ancien ».

Dans tous les cas, il sera préférable de prévoir la mise en œuvre d'un enduit traditionnel.

PASSEES DE TOIT – BANDEAUX – SOUS-TOITURE



Façade gauche : Travaux à prévoir avant mise en œuvre de l'enduit et de la peinture

Maintenir :

- La passée de toiture travaillée
- Les volets bois persiennés
- Les volets à panneaux de l'ancienne vitrine au rdc qui encadrent le volet métallique
- La porte métallique à droite

Effectuer une réfection de l'enduit et obtenir une surface d'aspect lisse avec une nouvelle teinte et peindre les différents accessoires de façade.

Facade droite : Travaux déjà réalisés de nature à effacer les traces de l'ancienne façade et empêchant la mise en valeur du patrimoine

Dimensions des ouvertures complètement remaniées ne respectant pas des proportions harmonieuses

Changement de la porte d'entrée pour une porte en PVC blanc

Transformation d'anciennes vitrines au rdc avec changement des dimensions d'ouvertures

Disparition des volets en applique remplacés par des volets roulants

Matériaux incompatibles avec des maçonneries anciennes

Tous ces travaux ont altéré la qualité de l'ensemble de la façade

LE CHOIX DES TEINTES PAR FACADE

La méthode la plus simple est celle qui consiste à choisir en premier lieu la teinte de l'enduit pour les murs de façade.

La surface de la façade, son orientation seront des facteurs de choix pour déterminer la teinte générale des murs.

Ensuite, il convient de décliner un choix de teintes assorties entre elles et à la teinte de l'enduit pour les accessoires de façades (volets, fenêtres, portes ...).

Sans oublier les teintes des encadrements, des passées de toit, des soubassements, des ferronneries.

PANEL DE TEINTES d'ENDUIT

<i>WEBER et BROUTIN/PAREX</i>		<i>Equivalent KEIM ou TOLLENS</i>
010	Beige Ocre	Keim 9253
013	Brun Foncé	Keim 9265
230	Doré Clair	TF 208-2
007	Ocre Orange	Keim 9092
202	Cendre Beige Foncé	Keim 9550
203	Cendre beige Clair	Keim 9292
009	Beige	Keim 9295
495	Beige Schiste	Keim 9213

012	Brun	Keim 9268
212	Terre Beige	Keim 9271
215	Ocre Rompu	Keim 9288
044	Brun Clair	Keim 9274
232	Mordoré	Keim 9251
545	Terre d'Arène	Keim 9310
297	Ocre Chaud	Keim 9248
017	Pierre Foncée	Keim 9055
T 30	Terre d'Argile	Keim 9288
T 60	Terre Feutrée	Keim 9531
T 80	Beige	Keim 9251
T 50	Terre de Sable	Keim 9253
T 70	Terre Beige	Keim 9249

Suite

<i>WEBER et BROUTIN/PAREX</i>		<i>Equivalent KEIM ou TOLLENS</i>
055	Terre Rouge	Keim 9186
507	Bleu Moraine	TF 251-1
224	Beige Grise	Keim 9192
343	Rouge Carmine	TF 214-3
226	Rose Beige Clair	TF 219-1
315	Rouge Foncé	Keim 9164
J.50	Jaune Paille	TF 228-1
T.10	Grège	Keim 9213
J.30	Opale	Keim 9117
V.30	Vert pâle	Keim 9392
T.20	Sable Clair	Keim 9154
0.50	Beige Rose	Keim 9132
J.39	Sable d'Athènes	TF 232-1

Pour les échantillons des différentes références, consulter les cahiers pratiques