

# MODIFICATION n°2

Saint Etienne de Crossey

**P**lan  
**L**ocal  
d'**U**rbanisme

REGLEMENT ECRIT

**PIÈCE n°5.2**



## Sommaire

<b>Préambule</b>	<b>3</b>
<b>TITRE 0: DISPOSITIONS APPLICABLES CAPTAGES d'EAU POTABLE</b>	<b>14</b>
<b>TITRE 0.1: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES</b>	<b>16</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI REMARQUABLES	17
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES AUX ELEMENTS DU PETIT PATRIMOINE PROTEGES	21
<b>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>22</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	23
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	42
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	62
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD	69
CHAPITRE VII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE	78
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A URBANISER</b>	<b>86</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUa	87
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>93</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	94
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>103</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	104
<b>TITRE V : ANNEXES</b>	<b>116</b>
DEFINITIONS	117

**Nota : les locutions et les mots marqués d'un astérisque (\*) sont expliquées au titre V ANNEXE "DEFINITIONS"**

# Préambule

table de concordances des articles du code de l'urbanisme

LIVRE 1<sup>er</sup> DU CODE DE L'URBANISME  
ANCIENS-NOUVEAUX

Texte	Ancienne réf.	Nouvelle réf.
	art. L. 111-3-1, alinéas 2 à 4	L. 114-4
	art. L. 111-4	L. 111-11
	art. L. 111-5	L. 115-1
	art. L. 111-5-1	L. 115-2
	art. L. 111-5-2	L. 115-3
	art. L. 111-5-3, alinéa 1	L. 115-4
	art. L. 111-5-3, alinéa 2	L. 115-5
	art. L. 111-5-4	L. 115-6
	art. L. 111-6	L. 111-12
	art. L. 111-6-1, alinéa 1	L. 111-19
	art. L. 111-6-1, alinéa 2	L. 111-20
	art. L. 111-6-1, alinéa 3	L. 111-21
	art. L. 111-6-1, Alinéa 1 phrase 2	L. 151-37
	art. L. 111-6-2, alinéa 1	L. 111-16
	art. L. 111-6-2, alinéas 2 et 3, phrases 1 et 3	L. 111-17
	art. L. 111-6-2, alinéa 3, phrase 2	Transféré en partie réglementaire
	art. L. 111-6-2, alinéas 4 et 5	L. 111-18
	art. L. 111-7	L. 424-1
	art. L. 111-8	L. 424-1
	art. L. 111-9	L. 424-1
	art. L. 111-10, alinéas 1, 2 et 4, ce que les opérations d'aménagement dans le périmètre des OIN	L. 102-13
	art. L. 111-11	L. 424-1
	art. L. 111-12	art. L. 421-9
	art. L. 111-13	L. 111-24
	art. L. 112-1	L. 111-14
	art. L. 113-1	L. 102-4
	art. L. 113-2, alinéa 1	L. 102-6
	art. L. 113-2, alinéa 2, phrase 1	L. 102-7
	art. L. 113-2, alinéa 2, phrase 2	Transféré en partie réglementaire
	art. L. 113-3, alinéa 1	non repris
	art. L. 113-3, alinéa 2 et alinéa 3, phrases 1 et 3	L. 102-8

24 septembre 2015 - page 2

LIVRE 1<sup>er</sup> DU CODE DE L'URBANISME  
ANCIENS-NOUVEAUX

Nouvel article	Texte	Ancienne réf.	Nouvelle réf.
			L. 103-1
			L. 111-1
			L. 134-10
			L. 172-1
			L. 173-1
			L. 174-2
			L. 101-1
Code de l'urbanisme		art. L. 110, phrases 1, 2 et dernière partie	L. 101-2
		art. L. 110, phrases 3 première partie et 4	L. 101-2
		art. L. 111-1, alinéa 1	L. 101-3
		art. L. 111-1, alinéas 2 et 3	L. 111-2
		art. L. 111-1-1, alinéas 1 à 11	L. 131-1
		art. L. 111-1-1, alinéas 12 à 17	L. 131-2
		art. L. 111-1-1, alinéa 18	L. 131-3
		art. L. 111-1-1, alinéas 3 et 19	L. 131-4
		art. L. 111-1-1, alinéa 20	L. 131-6
		art. L. 111-1-1, alinéas 21 et 22	L. 131-7
		art. L. 111-1-1, alinéa 23	non repris
		art. L. 111-1-1, alinéas 24 et 25	non repris
		art. L. 111-1-2, alinéa 1	L. 111-3
		art. L. 111-1-2, alinéas 2 à 5	L. 111-4
		art. L. 111-1-2, alinéas 6 et 7	L. 111-5
		art. L. 111-1-4, alinéas 1 et 2	L. 111-6
		art. L. 111-1-4, alinéas 3 à 8	L. 111-7
		art. L. 111-1-4, alinéa 9	L. 111-8
		art. L. 111-1-4, alinéa 10	L. 111-9
		art. L. 111-1-4, alinéa 11	L. 111-10
		art. L. 111-1-5, alinéa 1	L. 112-1
		art. L. 111-1-5, alinéas 2 et 3	L. 112-2
		art. L. 111-1-6	L. 111-22
		art. L. 111-2	L. 111-13
		art. L. 111-3, alinéa 1	L. 111-15
		art. L. 111-3, alinéa 2	L. 111-23
		art. L. 111-3-1, alinéa 1	L. 114-1
		art. L. 111-3-1, alinéa 5	L. 114-2
		art. L. 111-3-1, alinéa 6	L. 114-3

24 septembre 2015 - page 1

LIVRE 1<sup>er</sup> DU CODE DE L'URBANISME  
ANCIENS-NOUVEAUX

Texte	Ancienne réf.	Nouvelle réf.
	art L. 113-3, alinéa 3, phrase 2	L. 102-9
	art L. 113-4	L. 102-5
	art L. 113-5, alinéa 1, phrases 1 et 2, alinéas 2 et 3	L. 102-11
	art L. 113-6	L. 102-10
	art L. 121-1	L. 101-2
	art L. 121-2, alinéa 1	L. 132-1
	art L. 121-2, alinéa 4	L. 132-3
	art L. 121-2, alinéas 2 et 3	L. 132-2
	art L. 121-2-1	L. 132-4
	art L. 121-3	L. 132-6
	art L. 121-4, alinéa 3	abrogé
	art L. 121-4, alinéas 1 et 2	L. 132-7
	art L. 121-4, alinéas 4 à 6	L. 132-8
	art L. 121-4, alinéas 7 à 10	L. 132-9
	art L. 121-4-1, alinéa 2	Transféré en partie réglementaire
	art L. 121-4-1, alinéa 1	L. 131-9
	art L. 121-4-1, alinéa 2	Transféré en partie réglementaire
	art L. 121-5	L. 132-12
	art L. 121-6	Transféré en partie réglementaire
	art L. 121-6, alinéa 1, phrase 1	L. 132-14
	art L. 121-7, alinéa 1	L. 132-15
	art L. 121-7, alinéa 2	L. 132-5
	art L. 121-7, alinéa 3	Transféré en partie réglementaire
	art L. 121-7, alinéa 4	L. 132-16
	art L. 121-8	L. 600-12
	art L. 121-9, alinéa 1	L. 102-2
	art L. 121-9, alinéa 7	L. 102-3
	art L. 121-9, alinéas 2 à 6	L. 102-1
	art L. 121-9-1, phrase 2	L. 102-12
	art L. 121-9-1, phrase 1	L. 171-1
	art L. 121-10, alinéa 12	L. 104-3
	art L. 121-10, alinéas 1 à 5	L. 104-1
	art L. 121-10, alinéas 6 à 11	L. 104-2

24 septembre 2015 - page 3

LIVRE 1<sup>er</sup> DU CODE DE L'URBANISME  
ANCIENS-NOUVEAUX

Texte	Ancienne réf.	Nouvelle réf.
	art L. 121-11, alinéa 1	L. 104-4
	art L. 121-11, alinéa 2	L. 104-5
	art L. 121-12, alinéa 1	L. 104-6
	art L. 121-12, alinéa 2	non repris
	art L. 121-13, alinéa 1	L. 104-7
	art L. 121-13, alinéa 1, phrases 2 et 3	Transféré en partie réglementaire
	art L. 121-13, alinéa 2	L. 104-8
	art L. 121-13, alinéa 3	abrogé
	art L. 121-14	L. 104-7
	art L. 121-15	L. 104-2
	art L. 122-1-1, phrase 1	L. 141-1
	art L. 122-1-1, phrases 2 et 3	L. 141-2
	art L. 122-1-2	L. 141-3
	art L. 122-1-3	L. 141-4
	art L. 122-1-4	L. 141-5
	art L. 122-1-5, alinéas 1 et 2	L. 141-5
	art L. 122-1-5, alinéa 5	L. 141-6
	art L. 122-1-5, alinéa 18	L. 141-7
	art L. 122-1-5, alinéa 21	L. 141-8
	art L. 122-1-5, alinéas 9 à 12	L. 141-9
	art L. 122-1-5, alinéas 3 et 4	L. 141-10
	art L. 122-1-5, alinéa 17	L. 141-11
	art L. 122-1-5, alinéas 6 et 7	L. 141-14
	art L. 122-1-5, alinéa 22	L. 141-18
	art L. 122-1-5, alinéa 8	L. 141-19
	art L. 122-1-5, alinéa 16	L. 141-20
	art L. 122-1-5, alinéas 13 et 15	L. 141-21
	art L. 122-1-5, alinéas 13 et 14	L. 141-22
	art L. 122-1-5, alinéas 19 et 20	L. 142-3
	art L. 122-1-6	L. 141-18
	art L. 122-1-7	L. 141-12
	art L. 122-1-8, alinéa 1	L. 141-13
	art L. 122-1-8, alinéas 2 à 5	L. 141-15
	art L. 122-1-9, alinéas 1 et 2	L. 141-16
	art L. 122-1-9, alinéas 3 à 6	L. 141-17

24 septembre 2015 - page 4

LIVRE 1<sup>er</sup> DU CODE DE L'URBANISME  
ANCIENS-NOUVEAUX

Texte	Ancienne réf.	Nouvelle réf.
	art. L. 122-6-2	Transféré en partie réglementaire L. 132-13
	art. L. 122-6-2, alinéa 1	L. 143-18
	art. L. 122-7	L. 143-19
	art. L. 122-7-1	Transféré en partie réglementaire L. 143-20
	art. L. 122-8, alinéa 10	L. 143-21
	art. L. 122-8, alinéas 1 à 9	L. 143-22
	art. L. 122-9	L. 143-22
	art. L. 122-10, alinéa 1 en partie	Transféré en partie réglementaire L. 143-23
	art. L. 122-10, alinéa 1 en partie, alinéa 2	L. 133-6
	art. L. 122-11	L. 141-26
	art. L. 122-11-1, alinéa 1, phrase 4	L. 143-23
	art. L. 122-11-1, alinéa 6	L. 143-24
	art. L. 122-11-1, alinéa 10	L. 141-26
	art. L. 122-11-1, alinéa 1, phrases 1 et 2	L. 143-23
	art. L. 122-11-1, alinéa 1, phrase 3	L. 143-24
	art. L. 122-11-1, alinéas 2 à 5	Transféré en partie réglementaire L. 143-25
	art. L. 122-11-1, alinéa 9	L. 143-27
	art. L. 122-11-1, alinéa 7, ccqç révision	L. 143-30
	art. L. 122-11-1, alinéa 7, ccqç modification	L. 143-36
	art. L. 122-11-1, alinéa 8	L. 143-39
	art. L. 122-11-1, alinéa 7, ccqç McCDU	L. 143-50
	art. L. 122-12	L. 143-15
	art. L. 122-13	L. 143-28
	art. L. 122-14, alinéa 7	L. 143-31
	art. L. 122-14, alinéas 1 à 4	L. 143-29
	art. L. 122-14, alinéas 5 et 6	L. 143-30
	art. L. 122-14-1, alinéa 1	L. 143-32
	art. L. 122-14-1, alinéas 2 et 3	L. 143-33
	art. L. 122-14-2, alinéa 3	L. 143-33
	art. L. 122-14-2, alinéas 1 et 2	L. 143-34
	art. L. 122-14-2, alinéa 4	L. 143-35

24 septembre 2015 - page 6

LIVRE 1<sup>er</sup> DU CODE DE L'URBANISME  
ANCIENS-NOUVEAUX

Texte	Ancienne réf.	Nouvelle réf.
	art. L. 122-1-10	L. 141-23
	art. L. 122-1-11	L. 141-24
	art. L. 122-1-13, alinéa 1	L. 131-1
	art. L. 122-1-13, alinéa 3	abrogé
	art. L. 122-1-15, alinéa 1	L. 142-1
	art. L. 122-1-15, alinéa 2	L. 142-2
	art. L. 122-2, alinéas 1 à 6 et 8	L. 142-4
	art. L. 122-2, alinéa 7	Art. 14 ordonnance
	art. L. 122-2-1, alinéa 1	L. 142-5
	art. L. 122-2-1, alinéa 2	Art. 14 ordonnance
	art. L. 122-2-1, alinéa 3	Transféré en partie réglementaire L. 143-1
	art. L. 122-3, alinéa 1	L. 143-2
	art. L. 122-3, alinéa 2	L. 143-4
	art. L. 122-3, alinéa 6	L. 143-4
	art. L. 122-3, alinéa 7, phrases 1 et 2	L. 143-5
	art. L. 122-3, alinéa 7, phrase 3	Transféré en partie réglementaire L. 143-6
	art. L. 122-3, alinéa 7, phrase 4	L. 143-6
	art. L. 122-3, alinéa 8	L. 143-9
	art. L. 122-3, alinéas 3 à 5	L. 143-3
	art. L. 122-4	L. 143-16
	art. L. 122-4-2	Code des transports L. 1231-13
	art. L. 122-4-3	L. 144-1
	art. L. 122-5, alinéa 5	L. 143-12
	art. L. 122-5, alinéa 6	L. 143-13
	art. L. 122-5, alinéas 1 et 2	L. 143-10
	art. L. 122-5, alinéas 3 et 4	L. 143-11
	art. L. 122-5, alinéas 7 et 8	L. 143-14
	art. L. 122-5-1	L. 143-7
	art. L. 122-5-2	L. 143-7
	art. L. 122-5-3	L. 143-8
	art. L. 122-6	L. 143-17
	art. L. 122-6-1	L. 132-10

24 septembre 2015 - page 5

LIVRE 1<sup>er</sup> DU CODE DE L'URBANISME  
ANCIENS-NOUVEAUX

Texte	Ancienne réf.	Nouvelle réf.
	art. L. 123-1, alinéas 9 et 10	L. 153-9
	art. L. 123-1, alinéas 9 et 10, excepté les cartes co	L. 163-3
	art. L. 123-1-1, alinéa 5	L. 153-4
	art. L. 123-1-1, alinéas 1 et 2	L. 153-5
	art. L. 123-1-1, alinéa 3	L. 153-6
	art. L. 123-1-1, alinéa 4	L. 153-10
	art. L. 123-1-1-1	L. 151-3
	art. L. 123-1-2	L. 151-4
	art. L. 123-1-3	L. 151-5
	art. L. 123-1-4, alinéas 1 et 9	L. 151-6
	art. L. 123-1-4, alinéas 2 à 6	L. 151-7
	art. L. 123-1-4, alinéa 7, première partie	L. 151-44
	art. L. 123-1-4, alinéa 7, dernière partie	L. 151-46
	art. L. 123-1-4, alinéa 8	L. 151-47
	art. L. 123-1-5, alinéa 1 en partie, alinéas 3 et 4	L. 151-8
	art. L. 123-1-5, alinéa 20	L. 151-9
	art. L. 123-1-5, alinéa 14	L. 151-10
	art. L. 123-1-5, alinéa 15	L. 151-11
	art. L. 123-1-5, alinéas 8 et 13, phrase 1	L. 151-12
	art. L. 123-1-5, alinéa 13, phrase 2	L. 151-13
	art. L. 123-1-5, alinéa 5	Transféré en partie règlementaire
	art. L. 123-1-5, alinéa 6	L. 151-14
	art. L. 123-1-5, alinéa 7	L. 151-15
	art. L. 123-1-5, Alinéa 1 fin de la phrase	L. 151-16
	art. L. 123-1-5, alinéa 17, phrase 1 en partie (sauf performance énergétique)	L. 151-17
	art. L. 123-1-5, alinéa 18 en partie	L. 151-18
	art. L. 123-1-5, alinéa 22	L. 151-19
	art. L. 123-1-5, alinéa 17, phrase 2	L. 151-21
		L. 151-22

24 septembre 2015 - page 8

LIVRE 1<sup>er</sup> DU CODE DE L'URBANISME  
ANCIENS-NOUVEAUX

Texte	Ancienne réf.	Nouvelle réf.
	art. L. 122-14-3, alinéa 1	L. 143-37
	art. L. 122-14-3, alinéas 2 à 4	L. 143-38
	art. L. 122-15	L. 143-44
	art. L. 122-16, alinéa 15	L. 143-41
	art. L. 122-16, alinéas 16 et 17	L. 143-42
	art. L. 122-16, alinéas 1 à 14	L. 143-40
	art. L. 122-16-1, alinéas 1, 3, 4, 6, 8 à 10, 12, 13	L. 143-43
	art. L. 122-16-1, alinéa 1	L. 143-44
	art. L. 122-16-1, alinéa 2	L. 143-45
	art. L. 122-16-1, alinéas 3 à 6 et 8	L. 143-46
	art. L. 122-16-1, alinéa 7	L. 143-47
	art. L. 122-16-1, alinéas 9 à 11	L. 143-48
	art. L. 122-16-1, alinéas 12 à 18	L. 143-49
	art. L. 122-17	L. 173-2
	art. L. 122-18	abrogé
	art. L. 122-19	L. 171-1
	art. L. 122-9, excepté délai réglementaire	Transféré en partie règlementaire
	art. L. 123-1, alinéa 1, phrase 1	L. 151-1
	art. L. 123-1, alinéa 1, phrases 2 et 4	L. 151-2
	art. L. 123-1, alinéa 11 non repris	non repris
	art. L. 123-1, alinéa 14	L. 153-3
	art. L. 123-1, alinéa 17	L. 151-11
	art. L. 123-1, alinéa 2	L. 151-45
	art. L. 123-1, alinéa 3, phrase 1, alinéas 11 et 12	L. 153-1
	art. L. 123-1, alinéa 3, phrase 2	L. 153-2
	art. L. 123-1, alinéa 4	L. 151-46
	art. L. 123-1, alinéa 5, phrase 1	L. 151-46
	art. L. 123-1, alinéa 5, phrase 3	L. 151-47
	art. L. 123-1, alinéa 6	L. 151-48
	art. L. 123-1, alinéas 15 et 16	L. 153-7
	art. L. 123-1, alinéas 7 et 8	L. 152-9

24 septembre 2015 - page 7

LIVRE 1<sup>er</sup> DU CODE DE L'URBANISME  
ANCIENS-NOUVEAUX

Texte	Ancienne réf.	Nouvelle réf.
	art. L. 123-1-5, alinéa 18 en partie, et alinéa 21	L. 151-23
	art. L. 123-1-5, alinéa 25, phrase 2	L. 151-24
	art. L. 123-1-5, alinéa 19	L. 151-26
	art. L. 123-1-5, alinéa 24	L. 151-38
	art. L. 123-1-5, alinéa 25, phrase 1	L. 151-39
	art. L. 123-1-5, alinéa 26	L. 151-40
	art. L. 123-1-5, alinéa 27	L. 151-41
	art. L. 123-1-7	L. 144-2
	art. L. 123-1-8	L. 151-2
	art. L. 123-1-9, alinéa 2, phrase 1	L. 131-4
	art. L. 123-1-9, alinéa 2, phrase 3	L. 131-5
	art. L. 123-1-9, alinéa 2, phrase 2	L. 131-6
	art. L. 123-1-9, alinéas 3 et 4	L. 131-8
	art. L. 123-1-9, alinéa 1	L. 152-3
	art. L. 123-1-10, alinéas 1 et 2	L. 131-7
	art. L. 123-1-11, alinéa 1	L. 151-20
	art. L. 123-1-11, alinéa 2	L. 151-28
	art. L. 123-1-11, alinéas 3 et 4	L. 151-29
	art. L. 123-1-12, alinéa 1	L. 151-30
	art. L. 123-1-12, alinéa 3, phrase 2	L. 151-31
	art. L. 123-1-12, alinéa 2	L. 151-32
	art. L. 123-1-12, alinéa 3 (phrase 1) et alinéas 5 et 6	L. 151-33
	art. L. 123-1-12, alinéa 4	L. 151-47
	art. L. 123-1-13, alinéa 6	L. 151-34
	art. L. 123-1-13, alinéas 1, 2, 4 et 5	L. 151-35
	art. L. 123-1-13, alinéa 3	L. 151-36
	art. L. 123-2	L. 151-41
	art. L. 123-3, alinéa 4	L. 151-27
	art. L. 123-3, alinéas 1 à 3	L. 151-42
	art. L. 123-4	L. 151-25
	art. L. 123-5, alinéa 3	L. 152-8
	art. L. 123-5, alinéas 1 et 2	L. 152-1

24 septembre 2015 - page

LIVRE 1<sup>er</sup> DU CODE DE L'URBANISME  
ANCIENS-NOUVEAUX

Texte	Ancienne réf.	Nouvelle réf.
	art. L. 123-5, alinéas 4 à 7	L. 152-4
	art. L. 123-5-1	L. 152-6
	art. L. 123-5-2	L. 152-5
	art. L. 123-6, alinéa 1 (phrases 1 et 2) et alinéa 2	L. 153-8
	art. L. 123-6, alinéa 1, phrase 3	L. 153-16
	art. L. 123-6, alinéas 3 et 4	L. 153-11
	art. L. 123-7	L. 132-10
	art. L. 123-8, alinéa 1	L. 132-11
	art. L. 123-8, alinéa 2	L. 132-12
	art. L. 123-8, alinéa 4, phrase 2	Transféré en partie réglementaire
	art. L. 123-8, alinéas 2, 3, 4 phrase 1 et alinéa 5	L. 132-13
	art. L. 123-9, alinéa 1, phrase 1	L. 153-12
	art. L. 123-9, alinéa 2, phrase 1	L. 153-14
	art. L. 123-9, alinéa 2, phrase 2 (en partie) et phrase 3	L. 153-16
	art. L. 123-9, alinéa 2, phrase 4	Transféré en partie réglementaire
	art. L. 123-9, alinéa 2, phrase 2 (en partie)	L. 153-17
	art. L. 123-9, alinéa 3	L. 153-15
	art. L. 123-9-1	L. 153-13
	art. L. 123-10, alinéa 1, phrase 1	L. 153-19
	art. L. 123-10, alinéa 1, phrase 2	Transféré en partie réglementaire
	art. L. 123-10, alinéa 5	L. 153-22
	art. L. 123-10, alinéas 2 à 4	L. 153-21
	art. L. 123-11	L. 153-20
	art. L. 123-12, alinéa 1	L. 153-23
	art. L. 123-12, alinéa 13	Transféré en partie réglementaire
	art. L. 123-12, alinéa 2	L. 153-24
	art. L. 123-12, alinéas 3 à 5 et 7 à 12	L. 153-25
	art. L. 123-12, alinéas 6 et 12	L. 153-26
	art. L. 123-12-1, alinéa 1	L. 153-27

24 septembre 2015 - page 10

LIVRE 1<sup>er</sup> DU CODE DE L'URBANISME  
ANCIENS-NOUVEAUX

Texte	Ancienne réf.	Nouvelle réf.
	phrase 1, et alinéa 2	
	art. L. 123-12-1, alinéa 3	L. 153-28
	art. L. 123-12-1, alinéa 4	L. 153-29
	art. L. 123-12-1, alinéa 5	L. 153-30
	art. L. 123-13, alinéa 5	L. 153-32
	art. L. 123-13, alinéa 6	L. 153-33
	art. L. 123-13, alinéa 7	L. 153-34
	art. L. 123-13, alinéas 1 à 4	L. 153-31
	art. L. 123-13, alinéas 8 et 9	L. 153-35
	art. L. 123-13-1, alinéa 1	L. 153-36
	art. L. 123-13-1, alinéa 2 (première partie)	L. 153-37
	art. L. 123-13-1, alinéa 3	L. 153-38
	art. L. 123-13-1, alinéa 2 (deuxième partie)	L. 153-40
	art. L. 123-13-2, alinéas 1 à 5 et 6, phrase 1	L. 153-41
	art. L. 123-13-2, alinéa 6, phrase 2	L. 153-42
	art. L. 123-13-2, alinéa 6, phrase 3	Transféré en partie réglementaire
	art. L. 123-13-2, alinéa 7	L. 153-43
	art. L. 123-13-3, alinéa 1	L. 153-45
	art. L. 123-13-3, alinéas 2 à 4	L. 153-47
	art. L. 123-14	L. 153-54
	art. L. 123-14-1, alinéas 2, 3, 5 et 6	L. 131-6
	art. L. 123-14-1, alinéa 4	L. 131-7
	art. L. 123-14-1, alinéas 1 à 6	L. 153-49
	art. L. 123-14-1, alinéa 7	L. 153-50
	art. L. 123-14-1, alinéas 8 et 9	L. 153-51
	art. L. 123-14-2, alinéa 1	L. 153-52
	art. L. 123-14-2, alinéa 3	L. 153-53
	art. L. 123-14-2, alinéas 1 et 2	L. 153-54
	art. L. 123-14-2, alinéas 3 à 6	L. 153-55
	art. L. 123-14-2, alinéa 8	Transféré en partie réglementaire
	art. L. 123-14-2, alinéa 7	L. 153-56
	art. L. 123-14-2, alinéas 9 à 11	L. 153-57
	art. L. 123-14-2, alinéas 12 à	L. 153-58

24 septembre 2015 - page 11

LIVRE 1<sup>er</sup> DU CODE DE L'URBANISME  
ANCIENS-NOUVEAUX

Texte	Ancienne réf.	Nouvelle réf.
	18	
	art. L. 123-15, alinéa 1	L. 153-33
		L. 153-44
	art. L. 123-15, alinéa 3	L. 153-48
	art. L. 123-15, alinéas 1 et 2	L. 153-59
	art. L. 123-16	L. 153-18
		L. 153-33
	art. L. 123-16, ccq L. 153-42	L. 153-39
	art. L. 123-17	L. 152-2
	art. L. 123-18, alinéa 1	L. 153-12
	art. L. 123-18, alinéa 1, ccq L. 153-19	L. 153-16
	art. L. 123-18, alinéa 1, phrase 1	L. 153-33
	art. L. 123-18, alinéa 1, phrase 2	Transféré en partie réglementaire
	art. L. 123-18, alinéa 2, phrase 1 (première partie)	L. 153-34
	art. L. 123-18, alinéa 2, phrase 2	L. 153-40
	art. L. 123-18, alinéa 2, phrase 1	
	art. L. 123-18, alinéa 2, phrase 1 (deuxième partie)	L. 153-54
	art. L. 123-19, alinéa 10	L. 174-1
	art. L. 123-19, alinéa 11	L. 174-3
	art. L. 123-19, alinéa 5	L. 174-6
	art. L. 123-19, alinéas 1 à 4 et 7	L. 174-4
	art. L. 123-20	L. 171-1
	art. L. 123-21	L. 134-11
	art. L. 123-22	L. 134-12
	art. L. 123-23	L. 134-13
	art. L. 124-1, dernière partie	L. 161-2
	art. L. 124-1, première partie	L. 160-1
	art. L. 124-2, alinéa 1	L. 161-3
	art. L. 124-2, alinéa 11	L. 163-1
	art. L. 124-2, alinéa 2	L. 161-4
	art. L. 124-2, alinéa 3 (phrase 1) et alinéa 10	L. 163-3
	art. L. 124-2, alinéa 3, phrases	Transféré en partie

24 septembre 2015 - page 12



LIVRE 1<sup>er</sup> DU CODE DE L'URBANISME  
ANCIENS-NOUVEAUX

Texte	Ancienne réf.	Nouvelle réf.
	3 et 4	Transféré en partie réglementaire
	art. L. 124-2, alinéa 3, phrase 2	L. 163-4
	art. L. 124-2, alinéa 3, phrase 5	L. 163-5
	art. L. 124-2, alinéa 3, phrase 6	L. 163-6
	art. L. 124-2, alinéa 3, phrases 7 à 10	L. 163-7
	art. L. 124-2, alinéa 3, phrase 11	Transféré en partie réglementaire
	art. L. 124-2, alinéa 4	L. 163-8
	art. L. 124-2, alinéa 5, phrase 1	L. 163-9
	art. L. 124-2, alinéa 8	L. 131-4
	art. L. 124-2, alinéa 9	L. 163-2
	art. L. 124-4	L. 171-1
	art. L. 126-1, alinéa 1	L. 151-43
	art. L. 126-1, alinéa 1, ce que les cartes co	L. 161-1
	art. L. 126-1, alinéa 2	L. 153-60
	art. L. 126-1, alinéa 2, ce que les cartes communales	L. 163-10
	art. L. 126-1, alinéa 3	L. 152-7
	art. L. 126-1, alinéa 3, ce que les cartes communales	L. 162-1
	art. L. 127-1	L. 151-28
	art. L. 127-2, alinéa 1	L. 151-28
	art. L. 127-2, alinéas 2 et 3	L. 151-29
	art. L. 128-1, alinéa 2 phrase 1	L. 151-29
	art. L. 128-1, alinéas 1, 2 (phrase 2), 3 et 4	L. 151-28
	art. L. 128-2, alinéa 1, phrase 1	L. 151-28
	art. L. 128-2, alinéa 1, phrase 2 et alinéa 2	L. 153-46
	art. L. 128-3	L. 151-29
	art. L. 128-4	L. 300-1
	art. L. 129-1	L. 133-1
	art. L. 129-2, alinéa 1	L. 133-2
	art. L. 129-2, alinéa 5 dernière phrase, alinéa 6	Transféré en partie réglementaire

24 septembre 2015 - page 13

LIVRE 1<sup>er</sup> DU CODE DE L'URBANISME  
ANCIENS-NOUVEAUX

Texte	Ancienne réf.	Nouvelle réf.
	art. L. 129-2, alinéa 5 première partie	L. 133-4
	art. L. 129-2, alinéa 7	Transféré en partie réglementaire
	art. L. 129-2, alinéas 2 à 4	L. 133-3
	art. L. 129-3, dernière partie	Transféré en partie réglementaire
	art. L. 129-3, première partie	L. 133-5
	art. L. 130-1, alinéa 1	L. 113-1
	art. L. 130-1, alinéas 2 à 4	L. 113-2
	art. L. 130-2, alinéa 3, phrase 1 première partie et phrase 2	L. 113-4
	art. L. 130-2, alinéa 3, phrase 1 (dernière partie)	Transféré en partie réglementaire
	art. L. 130-2, alinéas 1, 2 et 4	L. 113-3
	art. L. 130-3	L. 113-5
	art. L. 130-4	abrogé
	art. L. 130-5, alinéa 1, phrases 1, 4 et 5 et alinéas 2 et 3	L. 113-6
	art. L. 130-5, alinéa 1, phrases 2 et 3	L. 113-7
	art. L. 130-6	L. 171-1
	art. L. 141-1, alinéa 1 (dernière partie de la phrase)	L. 123-4
	art. L. 141-1, alinéa 1, phrase 1 première partie	L. 123-5
	art. L. 141-1, alinéa 3	L. 123-2
	art. L. 141-1, alinéa 5	L. 123-3
	art. L. 141-1, alinéas 2 et 4	L. 123-1
	art. L. 141-1-1, alinéas 1 et 2	L. 123-6
	art. L. 141-1-1, alinéas 3 à 9	L. 123-7
	art. L. 141-1-1, alinéa 10	L. 123-8
	art. L. 141-1-1, alinéas 11 à 15	L. 123-9
	art. L. 141-1-1, alinéa 16	Transféré en partie réglementaire
	art. L. 141-1-1, alinéa 17	L. 123-10
	art. L. 141-1-1, alinéas 18 à 20	L. 123-11
	art. L. 141-1-1, alinéa 27	L. 123-12
	art. L. 141-1-1, alinéa 26	L. 123-13
	art. L. 141-1-1, alinéa 21	L. 123-14
	art. L. 141-1-1, alinéa 22	L. 123-15

24 septembre 2015 - page 14

LIVRE 1<sup>er</sup> DU CODE DE L'URBANISME  
ANCIENS-NOUVEAUX

Texte	Ancienne réf.	Nouvelle réf.
	art. L. 142-3, alinéas 1 et 2	L. 215-1
	art. L. 142-3, alinéa 3	L. 215-9
	art. L. 142-3, alinéa 4	L. 215-11
	art. L. 142-3, alinéa 5	L. 215-12
		L. 215-19 (alinéa 1)
	art. L. 142-3, alinéa 6	L. 215-19 (alinéa 2)
	art. L. 142-3, alinéa 7	L. 215-10
	art. L. 142-3, alinéa 8	L. 215-5
		L. 215-6
		L. 215-7
	art. L. 142-3, alinéa 9	L. 215-2
	art. L. 142-3, alinéa 10	L. 215-13
	art. L. 142-3, alinéa 11	L. 215-7
	art. L. 142-3, alinéa 12	L. 215-8
	art. L. 142-3, alinéa 13	L. 215-23
	art. L. 142-3, alinéa 14	L. 215-8
	art. L. 142-3, alinéa 15	L. 215-3
	art. L. 142-4	L. 215-14
		L. 215-15
		L. 215-16
	art. L. 142-5	L. 215-17
	art. L. 142-6	L. 215-18
	art. L. 142-7	L. 215-20
	art. L. 142-8	L. 215-22
	art. L. 142-9	L. 215-24
	art. L. 142-10	L. 215-21
	art. L. 142-11, alinéa 1	L. 113-11
	art. L. 142-11, alinéa 2	L. 113-12
	art. L. 142-11, alinéa 3	L. 113-13
	art. L. 142-12	abrogé
	art. L. 142-13	L. 171-1
	art. L. 143-1, alinéa 1, phrase 1 en partie	L. 113-15
	art. L. 143-1, alinéa 1, phrase 1 en partie et phrase 2 et alinéa 4	L. 113-16
	art. L. 143-1, alinéa 2, phrase 2 et alinéa 3	L. 113-17

24 septembre 2015 - page 16

LIVRE 1<sup>er</sup> DU CODE DE L'URBANISME  
ANCIENS-NOUVEAUX

Texte	Ancienne réf.	Nouvelle réf.
	art. L. 141-1-1, alinéas 23 et 24	L. 123-16
	art. L. 141-1-1, alinéa 25	L. 123-17
	art. L. 141-1-2, alinéas 1 à 5	L. 123-22
	art. L. 141-1-2, alinéas 6 à 8	L. 123-23
	art. L. 141-1-3, alinéa 1	L. 123-18
	art. L. 141-1-3, alinéa 2	L. 123-19
	art. L. 141-1-3, alinéa 3	L. 123-20
	art. L. 141-1-3, alinéa 4	L. 123-21
	art. L. 141-2	L. 171-1
	art. L. 141-3	L. 123-24
	art. L. 141-5, alinéa 1, phrase 1	L. 123-25
	art. L. 141-5, alinéa 1, phrase 2, et alinéa 5	L. 123-28
	art. L. 141-5, alinéa 2	L. 123-26
	art. L. 141-5, alinéa 3	L. 123-27
	art. L. 141-5, alinéa 4	L. 123-29
	art. L. 141-5, alinéa 6	L. 123-31
	art. L. 141-5, alinéa 7	L. 123-32
	art. L. 141-6	L. 123-30
	art. L. 141-7, alinéa 1	L. 123-33
	art. L. 141-7, alinéa 2	L. 123-34
	art. L. 141-7, alinéa 3	L. 123-35
	art. L. 141-8	L. 171-1
	art. L. 141-9	L. 134-1
	art. L. 141-10	L. 134-2
	art. L. 141-11	L. 134-3
	art. L. 141-12	L. 134-4
	art. L. 141-13	L. 134-5
	art. L. 141-14	L. 134-6
	art. L. 141-15	L. 134-7
	art. L. 141-16	L. 134-8
	art. L. 141-17	L. 134-9
	art. L. 142-1, alinéa 1	L. 113-8
	art. L. 142-1, alinéa 2	L. 113-9
	art. L. 142-2, alinéa 1	L. 113-10
	art. L. 142-2, alinéas 2 à 15	L. 331-3
	art. L. 142-3, alinéa 1	L. 113-14

24 septembre 2015 - page 15

LIVRE 1<sup>er</sup> DU CODE DE L'URBANISME  
ANCIENS-NOUVEAUX

Texte	Ancienne réf.	Nouvelle réf.
	art. L. 143-1, alinéa 2, phrase 1	L. 113-18
	art. L. 143-2, alinéa unique, phrase 1	L. 113-21
	art. L. 143-2, alinéa unique, phrase 2	L. 113-22
	art. L. 143-3, alinéa 1 en partie et alinéa 2 en partie	L. 113-24
	art. L. 143-3, alinéa 1 en partie	L. 113-26
	art. L. 143-3, alinéa 2 en partie, alinéas 3, 4, 5 et 7	L. 113-25
	art. L. 143-3, alinéa 6, phrases 1 et 2	L. 113-27
	art. L. 143-3, alinéa 6, phrase 3	L. 113-28
	art. L. 143-4	L. 113-20
	art. L. 143-5	L. 113-19
	art. L. 143-5, alinéa 1	L. 113-23
	art. L. 143-6	L. 113-28
	art. L. 145-1	L. 122-1
	art. L. 145-2, alinéa 1	L. 122-1
	art. L. 145-2, alinéa 2	L. 122-2
	art. L. 145-3, alinéa 1, phrases 1 à 3	L. 122-10
	art. L. 145-3, alinéa 1, phrases 4 et 5, alinéa 2	L. 122-11
	art. L. 145-3, alinéa 11	L. 122-8
	art. L. 145-3, alinéa 3	L. 122-9
	art. L. 145-3, alinéa 4	L. 122-5
	art. L. 145-3, alinéas 12 et 13	L. 122-15
	art. L. 145-3, alinéas 5 et 6	L. 122-6
	art. L. 145-3, alinéas 7 à 10	L. 122-7
	art. L. 145-4, alinéa 1	L. 143-3
	art. L. 145-4, alinéa 2	L. 143-6
	art. L. 145-5, alinéa 5	L. 122-13
	art. L. 145-5, alinéas 1, et 6 à 8	L. 122-12
	art. L. 145-5, alinéas 2 à 4	L. 122-14
	art. L. 145-6	L. 122-4
	art. L. 145-7, alinéa 5	Transféré en partie réglementaire

24 septembre 2015 - page 17

LIVRE 1<sup>er</sup> DU CODE DE L'URBANISME  
ANCIENS-NOUVEAUX

Texte	Ancienne réf.	Nouvelle réf.
	art. L. 145-7, alinéa 6	L. 122-25
	art. L. 145-7, alinéas 1 à 4	L. 122-24
	art. L. 145-8	L. 122-3
	art. L. 145-9	L. 122-16
	art. L. 145-10	L. 122-17
	art. L. 145-11, alinéa 6	Transféré en partie réglementaire
	art. L. 145-11, alinéa 8	L. 122-21
	art. L. 145-11, alinéas 1, 4, 5 et 7	L. 122-19
	art. L. 145-11, alinéas 11 et 12	L. 122-23
	art. L. 145-11, alinéas 2 et 3	L. 122-20
	art. L. 145-11, alinéas 9 et 10	L. 122-22
	art. L. 145-12	L. 122-18
	art. L. 145-13	L. 171-1
	art. L. 146-1, alinéa 4	abrogé
	art. L. 146-1, alinéa 5	L. 121-3
	art. L. 146-1, alinéas 1 à 3	L. 121-1
	art. L. 146-2, alinéa 6	L. 121-22
	art. L. 146-2, alinéas 1 à 5	L. 121-21
	art. L. 146-3	L. 121-7
	art. L. 146-4, alinéa 1	L. 121-8
	art. L. 146-4, alinéa 11	L. 121-19
	art. L. 146-4, alinéa 2	L. 121-10
	art. L. 146-4, alinéa 3	L. 121-11
	art. L. 146-4, alinéa 7	L. 121-16
	art. L. 146-4, alinéas 12 et 13, ceqç les EPR	L. 121-15
	art. L. 146-4, alinéas 12 et 13, ceqç la bande littorale	L. 121-20
	art. L. 146-4, alinéas 4 à 6	L. 121-13
	art. L. 146-4, alinéas 8 à 10	L. 121-17
	art. L. 146-4-1	L. 121-12
	art. L. 146-5, alinéa 1	L. 121-9
	art. L. 146-5, alinéa 2	L. 121-18
	art. L. 146-5, alinéa 2, phrase 2, première partie	L. 121-14
	art. L. 146-6, alinéa 1	L. 121-23
	art. L. 146-6, alinéa 1 phrase 2 dernière partie	L. 121-50

24 septembre 2015 - page 18

LIVRE 1<sup>er</sup> DU CODE DE L'URBANISME  
ANCIENS-NOUVEAUX

Texte	Ancienne réf.	Nouvelle réf.
	art. L. 146-6, alinéa 7	L. 121-26
	art. L. 146-6, alinéa 8	L. 121-27
	art. L. 146-6, alinéas 2 à 4	L. 121-24
	art. L. 146-6, alinéas 5 et 6	L. 121-25
	art. L. 146-6-1, alinéa 1	L. 121-28
	art. L. 146-6-1, alinéa 2	L. 121-29
	art. L. 146-6-1, alinéa 3	L. 121-30
	art. L. 146-7	L. 121-6
	art. L. 146-8, alinéa 1	L. 121-4
	art. L. 146-8, alinéa 2	L. 121-5
	art. L. 146-8, alinéa 3	abrogé
	art. L. 146-9, alinéa 1	L. 121-13
	art. L. 146-9, alinéa 2	L. 121-2
	art. L. 147-1, alinéa 1	L. 112-3
	art. L. 147-1, alinéas 2 et 3	L. 112-4
	art. L. 147-2	L. 112-5
	art. L. 147-3, alinéa 1, phrase 1 et alinéa 7, première partie de la phrase	L. 112-6
	art. L. 147-3, alinéa 1, phrase 2 et alinéas 2 à 6	L. 112-16
	art. L. 147-3, alinéa 7 (dernière partie de la phrase)	L. 112-4
	art. L. 147-3, alinéa 8	L. 112-17
	art. L. 147-4, alinéa 1	L. 112-7
	art. L. 147-4, alinéa 2	L. 112-8
	art. L. 147-4-1	L. 112-9
	art. L. 147-5, alinéa 10	L. 112-9
	art. L. 147-5, alinéa 11	L. 112-11
	art. L. 147-5, alinéa 8, phrase 2	L. 112-7
	art. L. 147-5, alinéas 1 à 9	L. 112-10
	art. L. 147-6, alinéa 1	L. 112-12
	art. L. 147-6, alinéa 2	L. 112-13
	art. L. 147-7	L. 112-14
	art. L. 147-7-1	L. 112-15
	art. L. 147-8	L. 171-1
	art. L. 150-1, alinéa 1	abrogé
	art. L. 150-1, alinéa 2	abrogé
	art. L. 150-1, alinéa 3	abrogé

24 septembre 2015 - page 19

LIVRE 1<sup>er</sup> DU CODE DE L'URBANISME  
ANCIENS-NOUVEAUX

Texte	Ancienne réf.	Nouvelle réf.
	art. L. 150-1, alinéa 4	L. 135-1
	art. L. 156-1	L. 121-38
	art. L. 156-2, alinéa 12	L. 121-45
	art. L. 156-2, alinéa 13	L. 121-46
	art. L. 156-2, alinéa 14	L. 121-42
	art. L. 156-2, alinéa 15	L. 121-43
	art. L. 156-2, alinéa 16	L. 121-44
	art. L. 156-2, alinéas 10 et 11	L. 121-41
	art. L. 156-2, alinéas 1 à 4	L. 121-38
	art. L. 156-2, alinéas 5 et 6	L. 121-39
	art. L. 156-2, alinéas 7 à 9	L. 121-40
	art. L. 156-3, alinéa 1	L. 121-47
	art. L. 156-3, alinéas 2 à 4	L. 121-48
	art. L. 156-4	L. 121-49
	art. L. 157-1	L. 135-2
	art. L. 160-1	L. 610-1
	art. L. 160-2	L. 610-2
	art. L. 160-3	L. 610-3
	art. L. 160-4	L. 610-4
	art. L. 160-5	L. 105-1
	art. L. 160-6, alinéa 1	L. 121-31
	art. L. 160-6, alinéa 5	L. 121-33
	art. L. 160-6, alinéas 2 à 4	L. 121-32
	art. L. 160-6-1, alinéas 1 et 2	L. 121-34
	art. L. 160-6-1, alinéa 4	L. 121-35
	art. L. 160-6-1, alinéa 3	L. 121-51
	art. L. 160-7, alinéa 1	L. 121-35
	art. L. 160-7, alinéa 5	L. 121-37
	art. L. 160-7, alinéas 3 et 4	L. 121-36
	art. L. 160-8, alinéa 1	L. 171-1
	art. L. 160-8, alinéa 2	L. 121-33
	art. L. 300-2, alinéa 10	L. 103-4
	art. L. 300-2, alinéa 11	L. 103-5
	art. L. 300-2, alinéas 12 et 13	L. 103-6
	art. L. 300-2, alinéas 1 à 5	L. 103-2
	art. L. 300-2, alinéas 6 à 9	L. 103-3
	art. L. 300-2, alinéa 20	L. 600-11
	art. L. 443-4	L. 111-25

24 septembre 2015 - page 20

LIVRE 1<sup>er</sup> DU CODE DE L'URBANISME  
ANCIENS-NOUVEAUX

Texte	Ancienne réf.	Nouvelle réf.
	art. R. 122-3, alinéa 9	L. 141-25
	art. R.143-1, alinéa 2, phrase 2 en partie, ccqg les EP de SCoI	L. 113-16
	art. R. 143-5, alinéa 2, phrase 1 en partie	L. 113-21
		L. 113-22
	art. 57, Alinéa 1 phrase 2	L. 141-24
Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat	art. 74	L. 143-26
Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne		
LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement	art. Article 13 III, alinéa 1, phrase 1	L. 172-2
	art. Article 13 III, alinéa 1, phrase 2	L. 172-6
	art. Article 13 III, alinéa 1, phrase 3	L. 172-7
	art. Article 13 III, alinéa 4	L. 172-5
	art. Article 13 III, alinéa 5	L. 172-3
	art. Article 13 III, alinéas 2 et 3	L. 172-4
LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové	art. 129 III, alinéa 1, phrases 1 et 2	L. 173-4
	art. 129 III, alinéas 1 (phrase 3) et 2 à 4	L. 173-3
	art. 135, III	L. 174-6
LOI n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises	art. 13	L. 174-5

***TITRE 0:  
DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
CAPTAGES d'EAU  
POTABLE***

---

## ART1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les périmètres de protection immédiate des captages d'eau potable, repérés sur le règlement graphique, Pièce 5.2 du PLU sont strictement interdites toutes activités, installations et dépôts et désherbage chimique à l'exception des activités prévus à l'article 2 ci-après.

Dans les périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable, repérés sur le règlement graphique, Pièce 5.2 du PLU sont interdites :

- toutes nouvelles constructions superficielles ou souterraines ainsi que l'extension et le changement de destination des bâtiments existants (sauf exception à l'art2 ci-dessous)
- les rejets d'eau d'origine domestique industrielle ou agricole
- la pose de canalisation de transport d'eau usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux
- stockage de produits et dépôts de déchets
- les aires de camping
- les affouillements et exhaussements du sol et du sous-sol
- la création de voiries et parkings imperméables, ainsi que l'infiltration d'eaux de ruissellement issues d'aires imperméables

## ART2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans les périmètres de protection immédiate des captages d'eau potable , seules sont autorisées les activités d'exploitation et de contrôle du point d'eau, ainsi que l'entretien : fauchage , débroussaillage

Dans les périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable, repérés sur le règlement graphique, Pièce 5.2 du PLU peuvent être autorisées, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques y compris ceux créés par les travaux :

- o les bâtiments strictement liés à l'exploitation du réseau d'eau
  - ainsi que :
    - captage du Colombier
- o les équipements liés au transport d'énergie électrique et télécommunications
  - captage de la Rossatière et captage des gorges :
- o la reconstruction à l'identique en cas de sinistre sans changement de destination, l'extension de moins de 30 m2 des bâtiments d'habitation jusqu'à un plafond de 150 m2 de surface de plancher.

***TITRE 0.1:  
DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ELEMENTS DE  
PATRIMOINE  
PROTEGES***

---



## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI REMARQUABLES

### ART1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les éléments du patrimoine remarquable identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2 du CU sont repérés sur le règlement graphique.

Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une de ces constructions identifiées doivent être précédés d'un permis de démolir.

La démolition de ce patrimoine remarquable est interdite hormis dans les conditions définies ci-après à l'art2.

### ART2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Toute réhabilitation, modification ou extension des éléments du patrimoine remarquable doit faire l'objet d'une déclaration préalable au minimum et sera autorisée seulement si elle respecte conditions ci-après :

- La démolition de ce patrimoine remarquable n'est autorisée que si l'état de la construction le justifie.
- Les extensions d'un bâti ne seront autorisées que si elles respectent les caractéristiques principales des volumes et de l'ordonnance des édifices. Les ajouts de volume devront être réalisés soit en prolongement de l'existant, soit perpendiculaires. Elles seront réalisées de préférence du côté de la partie la moins visible depuis l'espace public et/ou dans la continuité du bâtiment existant (s'il s'agit d'un bâtiment en long, dans la longueur par exemple)
- Les constructions et annexes réalisées depuis les années 1950, sans rapport avec la construction originelle repérée, pourront être démolies.
- L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver ou à restituer.

Dans le cas où la nécessité fonctionnelle imposerait la création d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture d'origine. Ces ouvertures

nouvelles devront faire l'objet d'une composition d'ensemble (par exemple superposition des ouvertures, formats d'ouvertures similaires, etc.). Les linteaux seront alignés, les baies seront superposées. La mise en œuvre d'une menuiserie dans une baie existante (par exemple une fenêtre) doit s'adapter à la forme de la baie (elle doit occuper la totalité du percement ancien) et permettre la lisibilité de sa fonction originelle. Les arcs, linteaux, jambages en pierre, en bois ou en briques doivent être conservés dans leur dimension. Pour ce qui concerne les anciennes dépendances agricoles, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement lisible après transformation

*Cf ci-après les illustrations à titre d'exemple du SDAP38 : Préserver l'esprit d'une façade*

- Les adaptations et aménagements des constructions devront exclure toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, urbaines, nobles ou bourgeoises anachroniques.

On privilégiera des interventions contemporaines et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Les menuiseries en bois seront de préférence peintes (meilleure durabilité).

Les huisseries et les menuiseries devront être traitées de manière uniforme sur l'ensemble du bâtiment (aspect, teinte, type, etc.).

Les volets seront de préférence battants ou coulissants.

En cas de volets roulants, l'ensemble des éléments les composant (volets, caisson, rails, etc.) doivent être uniformes (aspect, couleur, etc.). Les caissons doivent être intégrés à la façade et non visibles depuis l'extérieur.



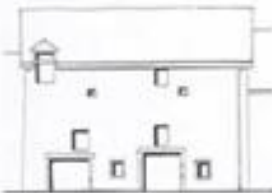


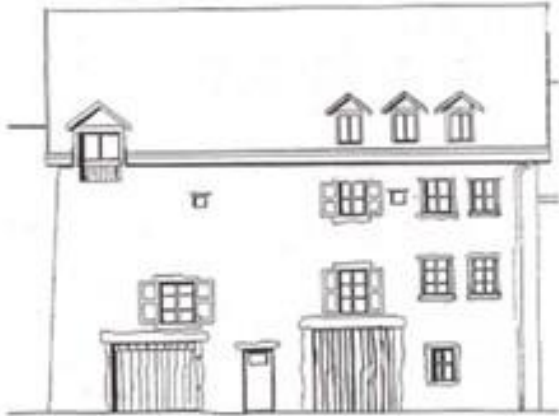
S'il y a plusieurs ouvertures sur un même pan de toit, elles seront de préférence alignées horizontalement.

- Les éventuelles adaptations de toiture (les côtes d'égout et les pentes) devront être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice.

Les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements) seront à limiter en nombre et en dimension.

Le matériau de couverture des édifices sera à conserver ou à restituer dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faîtage, solins, souche de cheminée...). A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, toujours dans le respect des sujétions constructives originelles (égouts, rives, faîtage, solins, souche de cheminée...).

- Les puits et bassins présents sur les propriétés seront conservés et restaurés dans leur caractère d'origine

 SDAP 38	<b>OBJECTIFS et PRINCIPES</b> <b>Préserver l'esprit d'une façade</b>	<b>PATRIMOINE</b> P-I-B2-13 janvier 2005
<p>Exemple d'évolution d'un projet pour permettre de transformer une construction ancienne dans le respect de son caractère originel (remise + fenils), lors d'un changement de destination (réalisation de logements).</p>	<p><b>Voir fiches:</b> P-I-B2  <b>Contacts:</b> SDAP : CAUE            Commune ou Communauté            CGI (Patrimoine)</p>	
<p><b>Programme :</b> Réaliser un ensemble de logements identiques dont les plans sont superposables.</p>  <p><b>Analyse :</b> - Volume étroit et haut, proportions ramassées, façade sans décor, ouvertures disparates et dont les pleins dominent sur les vides ; son aspect fait penser à un bâtiment de ferme.</p>  <p><b>Projet initial :</b> - tout ce qui fait l'authenticité de la construction actuelle est ignoré</p>  <p><b>Projet final :</b> - Il conserve le volume actuel et l'esprit du bâtiment sans réduction de la hauteur de la façade, ni transformation du toit. Les ouvertures existantes sont maintenues, des lucarnes et des fenêtres nouvelles sont réalisées dans le but d'augmenter l'habitabilité.</p>  		
Etude A. Becmeur / SDAP- Isère	Fiche mise en forme par DC et SS / DCP - CGI	

*Illustrations : les portes charretières sont à conserver dans leurs dimensions*

Ce type de fermeture partielle (ou totale) est interdit      Exemple réussi de la transformation des ouvertures



- Le pignon aveugle de cette ancienne grange a été largement percé pour donner de la lumière à l'habitation.
- La structure de ce grand percement, avec son cadre continu en bois, est parfaitement compatible avec le pisé et correspond à ce que faisaient les anciens, mais les détails sont contemporains et évitent toute ambiguïté : on comprend qu'il s'agit d'une intervention contemporaine.
- En revanche, la façade principale a été traitée de manière à conserver quasiment intacte la disposition d'origine.

- Sur cette grange-étable, les transformations s'affirment clairement, tout en conservant la "lecture" du volume initial : la fonction d'origine reste compréhensible sans ambiguïté.



*Illustrations à titre d'exemple (sources SDAP38)*

## CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES AUX ELEMENTS DU PETIT PATRIMOINE PROTEGES

### **ART1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les éléments du petit patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-5 III 2 du CU sont repérés sur le règlement graphique.

Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une de ces constructions identifiées doivent être précédés d'un permis de démolir.

La démolition de ce patrimoine est interdite hormis dans les conditions définies ci-après à l'art2.

### **ART2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Les éléments du petit patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-5 III 2 du CU pourront être déplacés si les dispositions techniques l'imposent. Dans ce cas, ils seront restitués à l'identique à proximité du secteur de projet.

***TITRE I :***  
***DISPOSITIONS***  
***APPLICABLES AUX***  
***ZONES URBAINES***

---

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au tissu ancien du bourg et des hameaux de Saint-Etienne-de-Crossey

Elle comprend :

**le secteur UAb : le bourg originel de Crossey.** Cette zone de mixité urbaine est destinée à recevoir la diversité des fonctions urbaines : habitat, commerces de proximité, locaux artisanaux ou activités tertiaires adaptés à la proximité des habitations. Les caractéristiques typo morphologiques du tissu ancien doivent y être maintenues. Pour affirmer la centralité de ce noyau villageois, la zone UAb est élargie jusqu'à la rue du Tram et la Mairie.

**le secteur UAh : le bâti ancien des hameaux.** Cette zone est une zone de construction ancienne dont le bâti constitue le patrimoine vernaculaire de la commune. Les caractéristiques typo morphologiques du tissu ancien doivent y être maintenues. Ce bâti rural est aujourd'hui à dominante d'habitat, néanmoins, on y recense quelques sièges d'exploitations. Leur vocation agricole doit y être maintenue.

La zone UA est concernée localement par des risques identifiés dans la carte des aléas. La dénomination de la zone est complétée par un indice selon le type de risque :

**Des risques moyens et forts** entraînent une inconstructibilité de la zone et un maintien du bâti à l'existant : La dénomination de la zone est complétée par un indice selon le type de risque :

- Les secteurs indicés FP (repérés en zone rouge sur le document graphique) sont les zones concernées par les aléas forts ou moyens de chute de blocs.
- Les secteurs indicés FV (repérés en zone rouge sur le document graphique) sont les zones concernées par les aléas forts ou moyen de ruissellement.
- Les secteurs indicés FV.fg1 (repérés en zone rouge sur le document graphique) sont les zones concernées par les aléas forts ou moyen de ruissellement couplés et un aléa faible de glissement de terrain en amont de zones d'aléas moyen ou fort de glissement de terrain
- Les secteurs indicés FP.FV (repérés en zone rouge sur le document graphique) sont les zones concernées par les aléas forts ou moyens de chute de blocs couplés à des aléas forts ou moyens de ruissellement
- Les secteurs indicés FT2 (repérés en zone rouge sur le document graphique) sont les zones situées dans le lit d'un cours d'eau ou d'un fossé et en bordure immédiate en raison d'aléa moyen de crue rapide des rivières ou crue torrentielle

**Des risques faibles** entraînent des prescriptions spéciales pour les autorisations à construire : La dénomination de la zone UAb ou UAh est complétée par un indice selon le type de risque :

- Les secteurs indicés fv (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas faibles de ruissellement
- Les secteurs indicés fi (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas faibles d'inondation de pied de versant
- Les secteurs indicés fv.fg2 (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas faibles de ruissellement et par des aléas faibles de glissement de terrain
- Les secteurs indicés fg2 (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas faibles de glissement de terrain
- Les secteurs indicés fg1 (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas faibles de glissement de terrain en amont des zones d'aléa moyen ou fort de glissement de terrain

Dans ces secteurs indicés fg2, les possibilités d'assainissement sont précisées au regard de la desserte EP et EU des parcelles concernées, selon 3 entités repérées sur le règlement

graphique par les lettres (A), (B) ou (D) suivant l'indice fg2. Les conditions d'assainissement sont alors définies à l'article 4 du règlement. Dans les secteurs indicés fg1, les possibilités d'assainissement sont précisées au regard de la desserte en réseaux eaux pluviales (EP) et eaux usées (EU) des parcelles concernées. Les conditions d'assainissement sont alors définies à l'article 4 du règlement.



**ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans toute la zone UA :

- Les constructions à usage industriel\*
- Les constructions à usage d'entrepôts\* sauf ceux autorisés à l'article UA2.
- Les constructions à usage artisanal\* sauf celles autorisées à l'article UA2.
- Les installations classées\* nouvelles soumises à autorisation
- Les constructions liées à un usage d'exploitation forestière\*
- Les nouvelles exploitations agricoles
- Les constructions à usage de commerces\* sauf celles visées à l'article UA2

Dans la zone UAb (sont interdits en plus des interdictions de l'ensemble de la zone) :

- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes,
- Les garages collectifs de caravanes.

**Dans les secteurs où des risques naturels ont été identifiés (zone rouge du document graphique du règlement) :**

Dans le secteur UAFV et dans le UAFV.fg1, est interdite toute construction nouvelle y compris la reconstruction d'un bâtiment sinistré même si le dommage n'a pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone naturelle.

Dans le secteur UAFP.FV, sont interdits toute construction nouvelle y compris la reconstruction d'un bâtiment sinistré même si le dommage n'a pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone naturelle, et les travaux de terrassement.

Dans le secteur UAFP, sont interdites toute construction nouvelle et les travaux de terrassement.

Dans le secteur UAFT2, est interdite toute construction nouvelle, hormis les projets listés en article 2 ci-après.

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

Dans tous les secteurs de la zone UA :

- la démolition de constructions existantes est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
  - pour tout projet autorisé en bordure de fossé et cours d'eau, les marges de recul à respecter pour toute construction sont égales à 5 m par rapport à l'axe du lit avec un

minimum de 4 m par rapport au sommet du talus. Le long des fossés, une bande de 4 m comptée à partir du sommet du talus doit rester dépourvue d'obstacles. La marge de recul de 4m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations.

- Les constructions à usage d'habitation à condition que dans les opérations de plus de 5 logements ou dans les opérations comportant plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée au logement, il sera fait obligation de réaliser au minimum 30% de logements sociaux dont 20% minimum seront financés en PLAI.
- Les installations classées\* soumises à enregistrement à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et qu'elles soient compatibles avec l'habitat.
- L'aménagement et l'extension des installations classées\* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer autant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.
- La construction ou la reconversion de bâtiment à usage artisanal\* ou à usage d'entrepôts\* s'il est le complément de l'habitation d'un artisan et à condition que les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eue égard à l'environnement actuel de la zone où elle s'implante.
- Les constructions nouvelles à usage de commerce\* à condition qu'elles soient intégrées à un bâtiment accueillant également des logements, des bureaux ou des équipements et services d'intérêt public dans les étages.
- Les constructions à usage agricole à condition qu'elles soient liées à une exploitation déjà existante au moment de l'approbation du PLU
- les annexes aux constructions principales d'habitation dans la limite de 2 annexes sur une unité foncière.

**Dans les secteurs où des risques naturels ont été identifiés (zone rouge) du document graphique du règlement :**

Dans tous ces secteurs, la construction d'annexe, si elle est rendue possible par la nature du risque comme détaillé ci-après, est limitée à deux annexes par unités foncières.

Dans le secteur UAFT2 , seuls sont autorisés :

- Les abris légers même s'ils sont fermés, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente
- les extensions et annexes\* de moins de 20m<sup>2</sup> sur les façades non exposées aux risques

- les bassins et piscines privatifs,
- 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 sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée aux risques
- 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 ;
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Dans le secteur UAFV, sont seuls autorisés :

- 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée aux risques naturels
- 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 ;
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques naturels, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Dans le secteur UAFP.FV, sont seuls autorisés :

- 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée aux risques naturels
- 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 ;

- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques naturels, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Dans le secteur UAFV.fg1 sont seuls autorisés :

- 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée aux risques naturels
- 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 ;
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques naturels, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Dans le secteur UAFP , seuls sont autorisés :

- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les abris légers même s'ils sont fermés, les extensions et annexes de moins de 20m<sup>2</sup> sur les façades non exposées, les hangars non fermés ou non clos,
- 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 ;
- 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 ;
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements

et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;

- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations

**Dans les secteurs où des risques faibles ont été identifiés (zone bleue) du document graphique du règlement) :**

Dans le secteur UAbfg1:

Les constructions nouvelles autorisées dans la zone UAb sont autorisées dans le secteur UAbfg1, à condition qu'aucun rejet des eaux usées et pluviales ne soit effectué en zone d'aléas de glissement de terrain.

Dans le secteur UAhfg1 :

Les constructions nouvelles autorisées dans la zone UAh sont autorisées dans le secteur UAhfg1, à condition qu'aucun rejet des eaux usées et pluviales ne soit effectué en zone d'aléas de glissement de terrain.

Dans le secteur UAhfv,

- Les constructions nouvelles autorisées dans la zone UAh sont autorisées dans le secteur UAhfv, à condition que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de 0.5m minimum au-dessus du terrain naturel au moment du dépôt de permis de construire. Cette surélévation ne s'impose pas dans le cas d'une extension ou de l'aménagement d'une construction existante, si le terrain a déjà fait l'objet d'une surélévation d'au moins 0.5m par rapport au terrain naturel dans le cadre d'un permis antérieur.

Dans le secteur UAhfg2 ,

- Les constructions nouvelles autorisées dans la zone UAh sont autorisées dans le secteur UAhfg2, à condition de respecter les conditions spéciales détaillées à l'article 4 ci-après relatif à la desserte par les réseaux.

Dans le secteur UAhfi ,

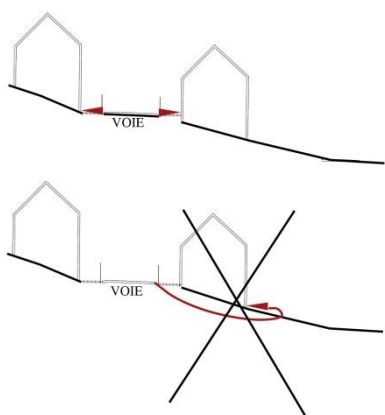
- Les constructions nouvelles autorisées dans la zone UAh sont autorisées dans le secteur UAhfi, à condition :

- o que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de 0.5m minimum au-dessus du terrain naturel au moment du dépôt de permis de construire. Cette surélévation ne s'impose pas dans le cas d'une extension ou de l'aménagement d'une construction existante, si le terrain a déjà fait l'objet d'une surélévation d'au moins 0.5m par rapport au terrain naturel dans le cadre d'un permis antérieur
- o qu'un R.E.S.I.\* de 0.5 soit appliqué

#### Dans le secteur UAh fv. fg2,

- Les constructions nouvelles autorisées dans la zone UAh sont autorisées dans ce secteur, à condition de respecter les conditions spéciales détaillées à l'article 4 ci-après relatif à la desserte par les réseaux.
- Et à condition que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de 0.5m minimum au-dessus du terrain naturel au moment du dépôt de permis de construire. Cette surélévation ne s'impose pas dans le cas d'une extension ou de l'aménagement d'une construction existante, si le terrain a déjà fait l'objet d'une surélévation d'au moins 0.5m par rapport au terrain naturel dans le cadre d'un permis antérieur.

#### **ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE**



Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cette voie devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

Pour les constructions nouvelles, l'accès des véhicules depuis la voie à la construction doit présenter le moins d'impact sur le terrain notamment pour les terrains pente (linéaire, mur de soutènement...).

#### **ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### Assainissement

**Eaux usées** : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Dans les seuls secteurs d'assainissement non collectif repérés sur le règlement graphique\_:

**En secteur de risque de glissement UAhfg2(D)** : les eaux usées collectées par un dispositif étanche seront soit :

-évacuées au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléas de glissement  
 -soit rejetée dans un milieu récepteur naturel (cours d'eau ou plan d'eau) après traitement par un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur afin de limiter au maximum la pollution du milieu naturel et respecter les objectifs de qualité des eaux  
 -soit infiltrées au moyen d'une tranchée d'infiltration, sous réserve que le débit rejeté par ce moyen ne conduise pas à un débit global infiltré (eaux usées, artificiellement, plus eaux pluviales lors d'une pluie centennale, naturellement) supérieur à ce qu'il était pour une pluie centennale antérieurement au projet. La limitation du débit de rejet ainsi définie peut conduire à la mise en place d'un dispositif étanche de rétention et de régulation avant infiltration.

**En secteur UAh, non concerné par des risques de glissement** : la réalisation d'un assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est possible.

**Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

**en UAb** :

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,...

**Sur ces zones, les eaux pluviales sont gérées par infiltration à la parcelle.**

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, pour toutes nouvelles constructions, les eaux pluviales pourront être gérées par rétention avec raccordement du débit de fuite (déterminés suivant annexe du P.L.U.) vers un réseau public d'eaux pluviales existant ou vers un milieu récepteur, après accord du gestionnaire.

Pour l'aménagement et l'extension des bâtiments existants, situés en bordure du domaine public, desservis par un réseau pluvial et n'ayant pas la possibilité d'installer un ouvrage de rétention/restitution individuel, le raccordement direct au réseau public d'eaux pluviales pourra être envisagé après accord du gestionnaire du réseau.

**en UAbfg1** :

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,... Sur ces zones, **l'infiltration des eaux pluviales est interdite**. Les eaux pluviales sont gérées par **rétention avec raccordement du débit de fuite** (déterminés suivant annexe du P.L.U.) :

- 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,
- par un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléas de glissement après accord du(es) propriétaire(s).

**en UAh ; UAfv, UAfi :**

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,...

Sur ces zones, les eaux pluviales sont gérées **par infiltration à la parcelle**.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, pour toutes nouvelles constructions, les eaux pluviales pourront être gérées par rétention avec raccordement du débit de fuite (déterminés suivant annexe du P.L.U.) vers un réseau public d'eaux pluviales existant ou vers un milieu récepteur, après accord du gestionnaire.

**en UAfg1 et UAfg2 (D):**

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,...

**Sur ces zones, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.** Les eaux pluviales sont gérées **par rétention avec raccordement du débit de fuite** (déterminés suivant annexe du P.L.U.) :

- 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,
- par un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléas de glissement après accord du(es) propriétaire(s).

Desserte électrique

- Le raccordement des constructions aux réseaux devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Dechets :

- le pétitionnaire devra se rapprocher du service de collecte des déchets du pays voironnais compétent en la matière, afin d'examiner si la solution de collecte est adaptée au site.

**ARTICLE UA.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Dans le secteur UAb, les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement de l'espace de desserte (voie ou place, publique ou privée) sur tout ou partie de la façade ou sur un pignon\* à l'exclusion des annexes\*.

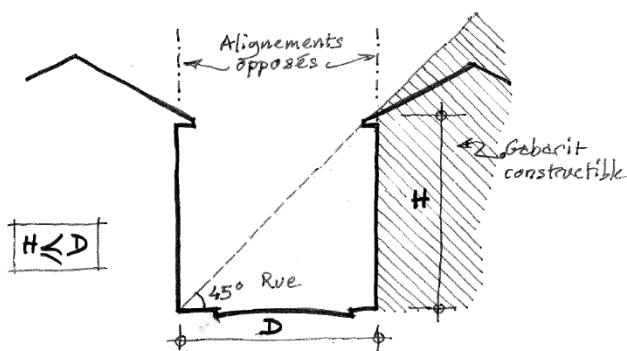
Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies.



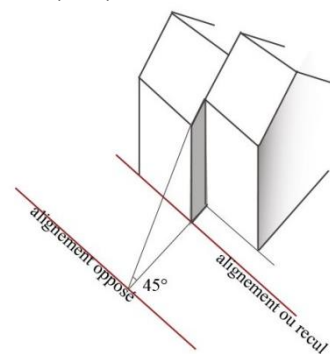
Dans le secteur UAh, Les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Illustration de la règle :

Vue de profil



vue en perspective



Dans toute la zone, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes\* et aux piscines. Les annexes\* doivent être implantées à une distance de 2.5 m minimum de l'alignement Les piscines doivent être implantées à une distance de 8 m minimum de l'alignement Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, le recul de 8 m ne s'impose que sur l'une des voies ou emprise publique, sur l'autre voie le recul pour implanter la piscine sera au minimum de 2.5 m.

Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble.

**ARTICLE UA.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Dans toute la zone :

Les constructions doivent s'implanter, en tout ou partie, au moins sur l'une des deux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte. Elles peuvent être implantées sur les autres limites ou en retrait de celles-ci.

En cas de retrait des limites séparatives, la marge de recul sera au moins égale, en tout point de la construction :

- à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 3 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures avec vues,

- à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 2 mètres si la façade de la construction est aveugle ou comporte des baies ne présentant pas de vue directe.
- Les marges de recul définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines privées qui doivent être implantées en recul des limites séparatives de 2 m minimum.

Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble.

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

Il n'est pas fixé de règles

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

Dans le secteur UAb :

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de la superficie constructible de la propriété.

Dans le secteur UAh :

L'emprise au sol\* des constructions de toute, y compris les annexes, ne peut excéder 60% de la superficie constructible de la propriété .

Dans toute la zone :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- pour les ouvrages, installations ou constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- l'aménagement (entraînant ou non un changement de destination), sans extension d'un bâtiment existant, ni modification du volume préexistant.

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

Dans la zone UAb :

La hauteur\*totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 m.

Dans la zone UAh :

La hauteur\* totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 m.

Dans toute la zone :

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

Lorsque par sa hauteur, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité la hauteur de cet immeuble avec ces règles, ou pour des travaux qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble.

#### **ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elle s'intègre. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagement des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

##### **Topographie**

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçues de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel.

Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage (c'est-à-dire au plus près du niveau de voie de desserte). Les terrassements seront seulement autorisés s'il contribue à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. Les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats. Les murs de soutènements, s'ils existent, devront être en continuité avec la construction.

##### **Volume**

Il sera recherché une simplicité de volume.

##### **1- Aspect extérieur des constructions**

D'autres dispositions que celles figurant ci-après (pour les toitures, percements et parements extérieurs) pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

##### **Toiture**

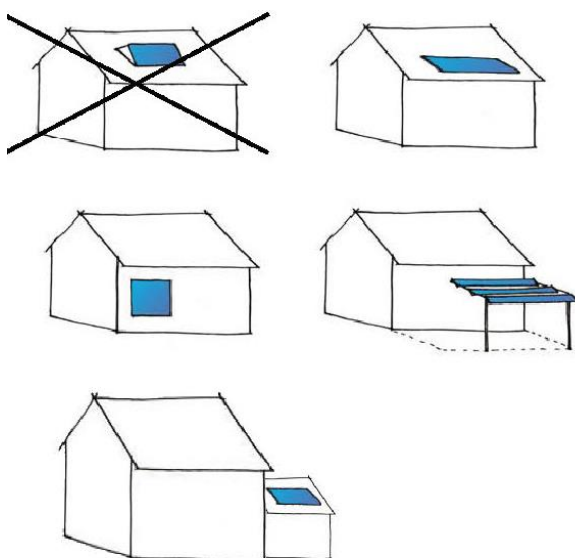
Les toitures seront à versants. Un faîtage principal unique doit être privilégié, sauf en cas de déclivité importante du terrain. La couverture sera en tuiles de terres cuites ou béton.

Sauf en limite séparative, les avancées de toit seront ~~comprises entre 45 et 55 cm au~~ **minimum de 45 cm.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique, ni à l'extension d'un bâtiment existant avant l'approbation du présent PLU. Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Si les constructions nouvelles sont de hauteur similaire aux constructions voisines, l'égout (limite ou ligne basse du pan de couverture) devra être aligné à celui des constructions mitoyennes.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture s'ils sont ~~encastrés et non en saillie,~~ encastrés ou posés sur ~~et de même pente que la~~ toiture. S'ils sont posés sur des toitures à pans, ils seront obligatoirement parallèles à l'inclinaison du toit, au plus près de la couverture (maximum 10 cm entre la couverture du toit et le panneau solaire).



Ils peuvent être implantés en façades, au sol, sur des annexes ou pergolas.

S'ils sont posés sur des toitures terrasses autorisées dans les conditions prévues dans l'OAP n°2, l'acrotère doit être surélevée pour que les panneaux ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Source illustrations : Cahier de recommandations de Valencogne

### **Percements**

Les percements des baies assurant l'éclairage des constructions principales seront de proportion verticale (plus haut que large) sauf si une composition architecturale particulière le justifie. Les volets battants seront des volets de types dauphinois (sans Z ou sans écharpes).

Les volets roulants sont autorisés, mais les coffrets en saillie de la façade, seront évités ou feront l'objet d'une composition architecturale. ~~Ils devront être intégrés à l'environnement et conformes aux prescriptions de la palette de couleur.~~ Leurs couleurs devront s'harmoniser avec leur environnement.

### **Parements extérieurs**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les enduits de parement extérieur seront de ton pierre.

D'autres types de parement pourront être autorisés (bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

## **2- Aménagement des abords des constructions**

### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Elles devront être limitées à une hauteur maximale de 1.8m.

Elles doivent être installées de manière à préserver le passage de la petite faune :

- des ouvertures de minimum 12 x12 cm doivent être réservées dans les murs ou murets tous les 15 m linéaire
- le grillage en doublure des haies vives n'est pas favorisé. S'il existe, il devra préserver le passage de la faune, idéalement par une pose laissant 15 cm entre le grillage et le sol, ou par des ouvertures aménagées à plusieurs endroits dans la clôture, tous les 15 m.



En bordure des voies :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle existant avant l'approbation du présent PLU seront impérativement maintenus et réhabilités.

~~Dans le secteur UAb, dans le cas où la construction s'implante sur une seule des limites séparatives de propriété, la clôture sur le front de rue, si elle existe, devra être assurée par un mur plein d'une hauteur comprise entre 1.60m et 2 m ou en continuité de hauteur des murs adjacents. Une clôture constituée de grilles sur un muret maçonné d'une hauteur~~

maximum de 60 cm est autorisée si cette grille (de teinte foncée) est doublée d'une haie végétale.

En UAb :

Sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés ou en pierre
- les murets surmontés d'une clôture en claire-voie\* doublée ou non d'une haie



Avec :

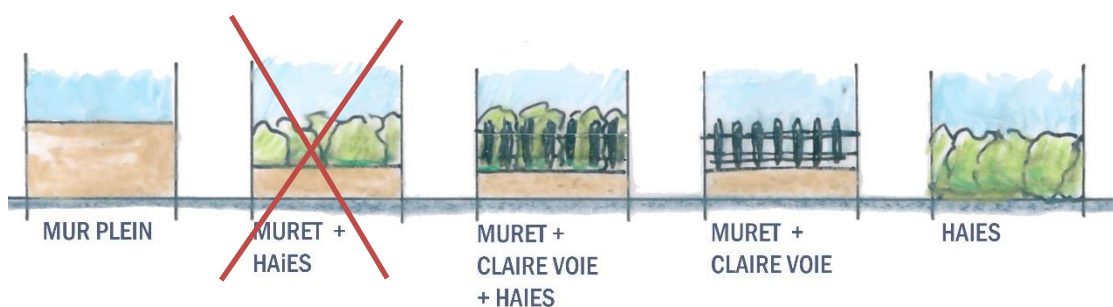
- Hauteur du mur plein : entre 1.60 et 1.8 m . Les murs maçonnés seront obligatoirement enduits.
- Hauteur du muret : maximum 60cm
- Système de claire-voie\* de teinte foncée (grillage, grille ou bois )
- Haies végétales diversifiées d'essences locales : elles seront composées d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. La liste des espèces locales est en annexe du PLU

~~Dans le secteur UAh, les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage ou de murs maçonnés d'une hauteur comprise entre 1.60m et 2 m, ou constituées d'une clôture constituée de grilles sur un muret maçonné d'une hauteur maximum de 60 cm si cette grille (de teinte foncée) est doublée d'une haie végétale.~~

En UAh , sauf en UAfv et UAfvfg2 concernés par des aléas de ruissellement:

Sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés ou en pierre
- les murets surmontés d'une clôture en claire-voie\* doublée ou non d'une haie
- les haies doublées ou non de grillage



Avec :

- Hauteur du mur plein : entre 1.60 et 1.80 m
- Hauteur du muret : maximum 60cm
- Système de claire-voie\* de teinte foncée (grillage, grille ou bois )
- Haies végétales diversifiées d'essences locales : elles seront composées d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. La liste des espèces locales est en annexe du PLU

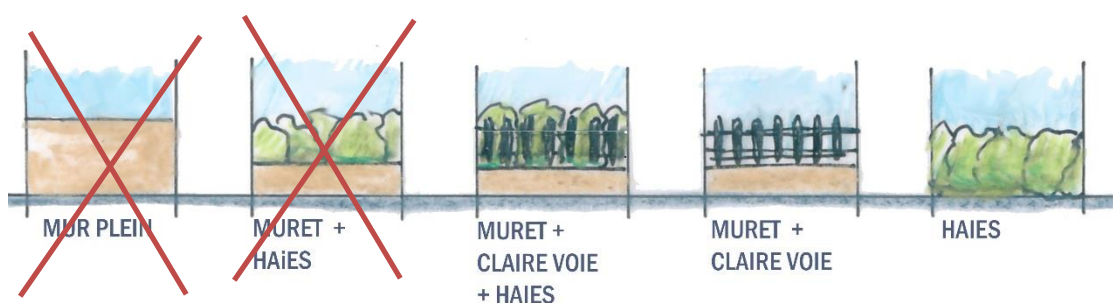
En UAhfv et UAhfvfg2, seules les haies doublées ou non d'un grillage sont autorisées :

- Haies végétales diversifiées d'essences locales : elles seront composées d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. La liste des espèces locales est en annexe du PLU

En limite séparative de propriété en zone UAb et UAh (sauf en UAhfv et UAhfvfg2 concernés par des aléas de ruissellement) :

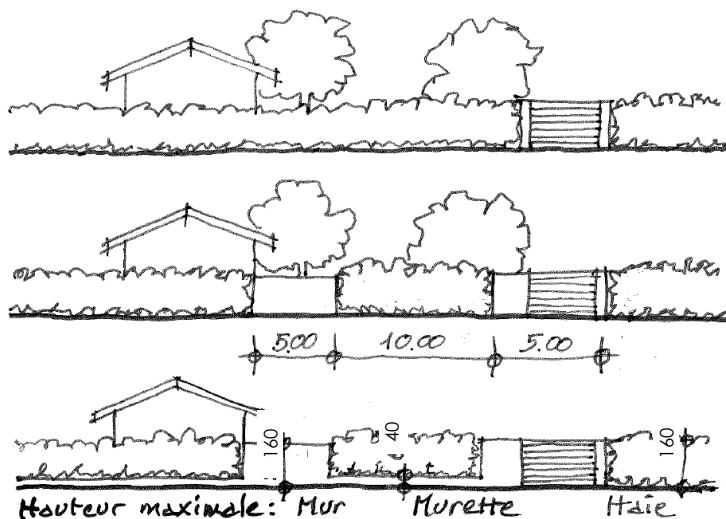
Sont autorisés :

- ~~Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage ou de murs maçonnés ; la hauteur totale n'excédera pas 2 m.~~
- les murets surmontés d'une clôture en claire-voie\* doublée ou non d'une haie
- les haies doublées ou non de grillage



Un mur plein peut toutefois être érigé en alternance haie végétale/mur à condition de respecter la proportion ci-après sur chacune des limites de propriétés clôturées de la parcelle : minimum 2/3 haie végétale ou claire-voie\* , maximum 1/3 de mur

Illustration de la règle :



En UA<sub>hfv</sub> et UA<sub>hfv</sub>g2, seules les haies doublées ou non d'un grillage sont autorisées :

- Haies végétales diversifiées d'essences locales : elles seront composées d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. La liste des espèces locales est en annexe du PLU

#### Enseignes

Les graphismes publicitaires doivent être discrets, composés avec le dessin de la façade et précisés dans le permis de construire. Les enseignes doivent respecter le règlement de publicité du PNR.

### **ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT**

#### **Principes :**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

#### **Nombre d'emplacements :**

Dans le secteur UAb :

Pour les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes, il sera créé 1 place de stationnement par logement pour les logements jusqu'à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis 2 places par logements pour les logements de 41m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher.



Pour les logements créés dans le bâti existant à la date d'approbation du PLU, si le volume de la construction n'est pas modifié, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Dans le secteur UAh :

Il sera créé 2 places de stationnement par logement.

Dans le secteur UAh, cette règle s'applique à toute transformation ou changement de destination, avec ou sans extension, entraînant ou non la création de logements supplémentaires.

- **Construction à autre usage que l'habitation\* :**

Il n'est pas fixé de règles.

#### **ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Au minimum 10% de l'unité foncière doit être maintenu en espace non imperméabilisé et planté, au sol ou en terrasse.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

#### Espaces boisés classés\* :

Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

#### Espaces paysagers repérés (cf article L.123-1- 5 7°)

Le caractère paysager des espaces repérés au document graphique devra être préservé. Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

#### **ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\***

Il n'est pas fixé de C.O.S

#### **ARTICLE UA15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles. Toutes les constructions neuves font l'objet d'une justification du respect de la réglementation thermique lors de la demande de PC.

#### **ARTICLE UA16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

## CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux extensions urbaines de Saint-Etienne-de-Crossey , essentiellement sous forme pavillonnaire.

Elle comprend :

- Le secteur UBb, zone d'extension pavillonnaire du bourg originel. Il s'agit essentiellement de logements individuels construits sous forme d'opérations groupées dans les années 1970 à 2000.
- Le secteur UBh, zone d'extension des hameaux. Comme dans le bourg, le développement résidentiel a pris la forme d'un étalement pavillonnaire dans les hameaux dans les années 1970 à 2000.

La zone UB est concernée localement par des risques identifiés dans la carte des aléas : Des risques moyens et forts entraînent une inconstructibilité de la zone et/ou un maintien du bâti à l'existant :

- Les secteurs indicés FT1 (repérés en zone rouge sur le document graphique) sont les zones situées dans le lit d'un cours d'eau ou d'un fossé et en bordure immédiate en raison d'aléa fort de crue rapide des rivières ou crue torrentielle
- Les secteurs indicés FT2 (repérés en zone rouge sur le document graphique) sont les zones situées dans le lit d'un cours d'eau ou d'un fossé et en bordure immédiate en raison d'aléa moyen de crue rapide des rivières ou crue torrentielle
- Les secteurs indicés FV (repérés en zone rouge sur le document graphique) sont les zones concernées par les aléas forts ou moyen de ruissellement.
- Les secteurs indicés FI (repérés en zone rouge sur le document graphique) sont les zones concernées par les aléas forts ou moyens d'inondation de pied de versant
- Les secteurs indicés FP (repérés en zone rouge sur le document graphique) sont les zones concernées par les aléas forts ou moyens de chute de blocs.
- Les secteurs indicés FG (repérés en zone rouge sur le document graphique) sont les zones situées concernées par des aléas forts ou moyens de glissement de terrain
- Les secteurs indicés FV.fg2 (repérés en zone rouge sur le document graphique) sont les zones concernées par les aléas forts ou moyen de ruissellement couplés et un aléa faible de glissement de terrain.
- Les secteurs indicés FP.fv (repérés en zone rouge sur le document graphique) sont les zones concernées par les aléas forts ou moyens de chute de blocs couplés et un aléa faible de ruissellement
- Les secteurs indicés FP.FV.fg2 (repérés en zone rouge sur le document graphique) sont les zones concernées par les aléas forts ou moyens de chute de blocs et concernées par les aléas forts ou moyen de ruissellement et un aléa faible de glissement de terrain
- Les secteurs indicés FT2.fg2 (repérés en zone rouge sur le document graphique) sont les zones situées dans le lit d'un cours d'eau ou d'un fossé et en bordure immédiate en raison d'aléa moyen de crue rapide des rivières ou crue torrentielle, et un aléa faible de glissement de terrain.
- Les secteurs indicés FP.FT (repérés en zone rouge sur le document graphique) sont les zones concernées par les aléas forts ou moyens de chute de blocs et aléas forts de crues de rivières et crues torrentielles

**Des risques faibles entraînent des prescriptions spéciales pour les autorisations à construire :**

- Les secteurs indicés ff (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas faibles de crues torrentielles et aléas faibles de crues rapides des rivières en zone urbanisée.
- Les secteurs indicés fv (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas faibles de ruissellement
- Les secteurs indicés fg2 (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas faibles de glissement de terrain
- Les secteurs indicés fg1 (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas faibles de glissement de terrain en amont des zones d'aléa moyen ou fort de glissement de terrain
- Les secteurs indicés fv.fg2 (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas faibles de ruissellement et par des aléas faibles de glissement de terrain
- Les secteurs indicés fc (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas faibles de crue rapide des rivières

Dans les secteurs indicés fg2, les possibilités d'assainissement sont précisées au regard de la desserte EP et EU des parcelles concernées, selon 3 entités repérées sur le règlement graphique par les lettres (A), (B) ou (D) suivant l'indice fg2. Les conditions d'assainissement sont alors définies à l'article 4 du règlement. Dans les secteurs indicés fg1, les possibilités d'assainissement sont précisées au regard de la desserte en réseaux eaux pluviales (EP) et eaux usées (EU) des parcelles concernées. Les conditions d'assainissement sont alors définies à l'article 4 du règlement.

**Elle est également concernée localement par le PPRi de la Morge, au lieu-dit de Faverge**

**ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Dans toute la zone UB :

- Les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière\*
- Les constructions à usage industriel\*
- Les constructions à usage d'entrepôts\*
- Les installations classées\* nouvelles soumises à autorisation
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les carrières,
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes,
- Le camping et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes à but touristique, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif,

**Dans les secteurs où des risques naturels ont été identifiés (zone rouge du document graphique du règlement) :**Dans les secteurs UBFT1, UBFP.FT

Est interdite toute construction nouvelle (hormis les projets détaillés dans l'article 2) y compris la reconstruction des bâtiments sinistrés même si les dommages n'ont pas de lien direct avec le risque à l'origine du classement en zone inconstructible.

Dans les secteurs UBFT2 , UBFP, UBFP.fv, UBFT.fg2, UBFP.fv.fg2

Est interdite toute construction nouvelle, hormis les projets détaillés dans l'article 2 ci-après pour les secteurs UBFT2 et UBFP et UBFP, UBFP.fv, UBFT.fg2, UBFP.fv.fg2, UBFP.FV.fg2

Dans le secteur UBfv

Est interdite toute construction nouvelle y compris la reconstruction d'un bâtiment sinistré même si le dommage n'a pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone naturelle.

Dans les secteurs UBFG :

- Est interdite toute construction nouvelle (hormis les projets détaillés dans l'article 2 ci-après pour les secteurs UBFG), y compris :
  - o Les piscines et bassins privatifs
  - o Les travaux de terrassements

## ARTICLE UB.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La zone UB est ponctuellement concernée par des secteurs inclus dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI de la Morge et de ses affluents). Dans ces secteurs repérés sur le document graphique du PLU, le PPRI approuvé vaut servitude d'utilité publique, le règlement qui s'applique est celui annexé au présent plan local d'urbanisme (PLU), pièce n° 6.

### Dans les secteurs UBb et UBh :

Toutes les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article UB1 sont autorisées. Seules sont listées ci-après les constructions, occupations et utilisations du sol suivantes admises dans la zone UB sous réserve qu'elles remplissent les conditions mentionnées :

- pour tout projet autorisé en bordure de fossé et cours d'eau, les marges de recul à respecter pour toute construction sont égales à 5 m par rapport à l'axe du lit avec un minimum de 4 m par rapport au sommet du talus. Le long des fossés, une bande de 4 m comptée à partir du sommet du talus doit rester dépourvue d'obstacles. La marge de recul de 4m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations.
- Les installations classées\* soumises enregistrement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- Les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone
- les dépôts de matériaux dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone
- les annexes aux constructions principales d'habitation dans la limite de 2 annexes sur une unité foncière.

### Dans le secteur UBb,

- les constructions à usage d'habitation, à condition que pour les opérations de plus de 5 logements, 30% minimum soit affectés à du logement social.

### Dans les secteurs où des risques naturels ont été identifiés (zone rouge du document graphique du règlement) :

Dans tous ces secteurs, la construction d'annexe, si elle est rendue possible par la nature du risque comme détaillé ci-après, est limitée à deux annexes par unités foncières.

### Dans le secteur UBFV, sont seuls autorisés :

- 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée aux risques naturels

- 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 ;
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques naturels, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Dans le secteur UBFG , et le secteur UBFP sont seuls autorisés :

- les abris légers, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente même s'ils sont fermés,
- les extensions et annexes à condition qu'elles portent sur moins de 20m<sup>2</sup> et sur les façades non exposées,
- les hangars à condition qu'ils soient non fermés ou non clos
- 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 sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée
- 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 ;
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Dans le secteur UBFT2 sont seuls autorisés :

- les abris légers sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, même s'ils sont fermés,
- les extensions et annexes de moins de 20m<sup>2</sup> sur les façades non exposées,
- les hangars non fermés ou non clos,
- les bassins et piscines privés,
- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée,;
- 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 ;
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Dans le secteur UBFT1 sont seuls autorisés :

- 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée,
- 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 ;
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations

Dans le secteur UBFP.FV.fg2, sont seuls autorisés :

- 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée aux risques naturels
- 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 ;
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques naturels, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Dans le secteur UBFV.fg2, sont seuls autorisés :

- 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée aux risques naturels
- 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 ;
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques naturels, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Dans le secteur UBFP.fv.fg2, sont seuls autorisés :

- 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, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée aux risques naturels
- 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 ;
  - les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
  - tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques naturels, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Dans le secteur UBFT.fg2 sont seuls autorisés :

- les abris légers sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, même s'ils sont fermés,
- les extensions et annexes de moins de 20m<sup>2</sup> sur les façades non exposées aux risques,
- les hangars,
- les bassins et piscines privés,
- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée,
- 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 ;
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Dans les secteurs UBFP.FT et UBFP.fv sont seuls autorisés :

- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les abris légers même s'ils sont fermés, les extensions et annexes de moins de 20m<sup>2</sup> sur les façades non exposées, les hangars non fermés ou non clos,
- 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 ;
- 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 ;
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations

**Dans les secteurs où des risques naturels ont été identifiés (zone bleue) du document graphique du règlement) :**

Dans le secteur UBhfv,

- Les constructions nouvelles autorisées dans la zone sont autorisées dans le secteur UBhfv, à condition que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de 0.5m au-dessus du terrain naturel au moment du dépôt de permis de construire. Cette surélévation ne s'impose pas dans le cas d'une extension ou de l'aménagement d'une construction existante, si le terrain a déjà fait l'objet d'une surélévation de 0.5m par rapport au terrain naturel dans le cadre d'un permis antérieur,

Dans les secteurs UBhfi, UBhfc et UBhft,

- Les constructions nouvelles autorisées dans la zone sont autorisées dans le secteur UBhfi, dans le secteur UBhfc et dans le secteur UBhft, à condition que soit appliqué un R.E.S.I.\* de 0.5 et à condition que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de 0.5m au-dessus du terrain naturel au moment du dépôt de permis de construire. Cette surélévation ne s'impose pas dans le cas d'une

extension ou de l'aménagement d'une construction existante, si le terrain a déjà fait l'objet d'une surélévation de 0.5m par rapport au terrain naturel dans le cadre d'un permis antérieur

Dans le secteur UBhg2.

Les constructions nouvelles autorisées dans la zone UBh sont autorisées dans le secteur UBhg2, à condition de respecter les conditions spéciales détaillées à l'article 4 ci-après relatif à la desserte par les réseaux.

Dans le secteur UBhg1.

- Les constructions nouvelles autorisées dans la zone UB sont autorisées dans le secteur UBhg1, à condition qu'aucun rejet des eaux usées et pluviales ne soit autorisé en zone d'aléas de glissement de terrain

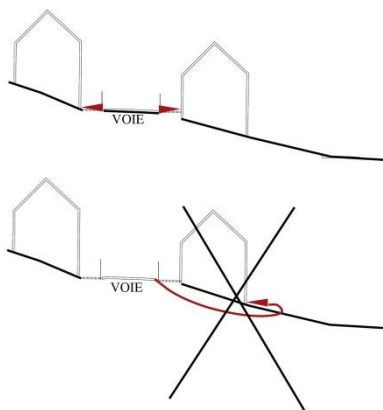
Dans le secteur UBhfv.tg2.

- Les constructions nouvelles autorisées dans la zone UBh sont autorisées dans ce secteur, à condition de respecter les conditions spéciales détaillées à l'article 4 ci-après relatif à la desserte par les réseaux.
- Et à condition que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de 0.5m au-dessus du terrain naturel au moment du dépôt de permis de construire. Cette surélévation ne s'impose pas dans le cas d'une extension ou de l'aménagement d'une construction existante, si le terrain a déjà fait l'objet d'une surélévation de 0.5m par rapport au terrain naturel dans le cadre d'un permis antérieur.

**ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE**Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.



Pour les constructions nouvelles, l'accès des véhicules depuis la voie à la construction doit présenter le moins d'impact sur le terrain notamment pour les terrains pente (linéaire, mur de soutènement...).

Les règles ci-dessus ne s'imposent pas en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante ou de la construction d'annexe n'excédant pas 15 m<sup>2</sup>.

Voirie :

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, de telle sorte qu'elles se raccordent à leurs deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées par un passage viaire ou, au minimum un passage mode doux.

**ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement

**Eaux usées** : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Dans le seul secteur d'assainissement non collectif repérés sur le règlement graphique en UBhfg2 (D) : les eaux usées collectées par un dispositif étanche seront soit :

- évacuées au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléas de glissement
- soit rejetée dans un milieu récepteur naturel (cours d'eau ou plan d'eau) après traitement par un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur afin de limiter au maximum la pollution du milieu naturel et respecter les objectifs de qualité des eaux
- soit infiltrées au moyen d'une tranchée d'infiltration, sous réserve que le débit rejeté par ce moyen ne conduise pas à un débit global infiltré (eaux usées, artificiellement, plus eaux

pluviales lors d'une pluie centennale, naturellement) supérieur à ce qu'il était pour une pluie centennale antérieurement au projet. La limitation du débit de rejet ainsi définie peut conduire à la mise en place d'un dispositif étanche de rétention et de régulation avant infiltration.

**Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

**dans tous les secteurs UBh et UBb, hors zone de glissement :**

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,...

Sur ces zones, les eaux pluviales sont gérées **par infiltration à la parcelle**.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, pour toutes nouvelles constructions, les eaux pluviales pourront être gérées par rétention avec raccordement du débit de fuite (déterminés suivant annexe du P.L.U.) vers un réseau public d'eaux pluviales existant ou vers un milieu récepteur, après accord du gestionnaire.

**en UBhfg1 et UBbfg1, en UBhfg2(A) et UBhfg2(B) et UBbfg2(A) et UBbfg2(B)**

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,...

Sur ces zones, **l'infiltration des eaux pluviales est interdite**. Les eaux pluviales sont gérées par **rétention avec raccordement du débit de fuite** (déterminés suivant annexe du P.L.U.) :

- 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,
- par un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléas de glissement après accord du(es) propriétaire(s).

Desserte électrique

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte électrique intérieure à l'opération sera enterrée.

Dechets :

Le pétitionnaire devra se rapprocher du service de collecte des déchets du pays voironnais compétent en la matière, afin d'examiner si la solution de collecte est adaptée au site.

**ARTICLE UB.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

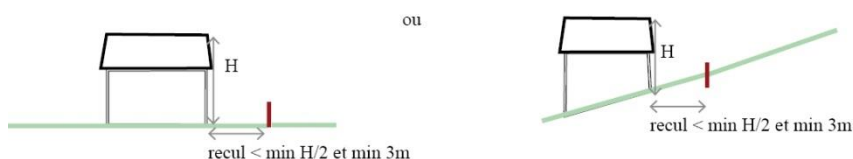
**ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans toute la zone UB, en l'absence de règles définies sur le document graphique du PLU, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5m. Sauf les piscines privées découvertes qui doivent être implantées à une distance des voies et emprises publiques au moins égale à 2.5m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les prescriptions ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée 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.

**ARTICLE UB.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de propriétés. Le retrait sera au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction, comptée du point le plus haut au pied de la façade donnant sur la limite concernée, avec un minimum de 3 m pour les constructions principales, 2 m pour les annexes.



Dans l'ensemble de la zone UB, les piscines privées découvertes, seront implantées à une distance minimum de 2.5m de toutes les limites séparatives.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les prescriptions ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée 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.

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

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur UBb

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature, y compris les annexes\*, ne peut excéder 50% de la superficie constructible de la propriété.

Dans le secteur UBh

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature, y compris les annexes\*, ne peut excéder 30% de la superficie constructible de la propriété.

#### **ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9mètres dans le cas de toiture en pente et 7.5m dans le cas de toiture terrasse.

La hauteur\* totale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas excéder 13 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages unidimensionnels d'intérêt collectif, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes (pylônes ...).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les prescriptions ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée 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.

#### **ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elle s'intègre. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extension et aménagement des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

#### **Topographie**

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçue de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel.

Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage (c'est-à-dire au plus près du niveau de voie de desserte). Les terrassements seront seulement autorisés s'il contribue à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. Les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats. Les murs de soutènements, s'ils existent, devront être en continuité avec la construction.

#### **Volume**

Il sera recherché une simplicité de volume.

#### **Aspect extérieur des constructions**

D'autres dispositions que celles figurant ci-après (pour les toitures, percements et parements extérieurs) pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

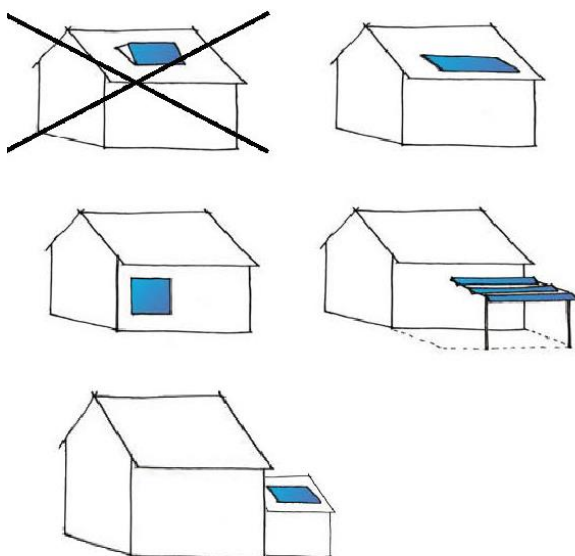
### Toiture

Les toitures pourront être à pentes ou toiture-terrasse.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Pour les constructions principales à usage d'habitation, les toitures, si elles sont à pente, devront être recouvertes de tuiles en terre cuite ou béton.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture s'ils sont ~~encastrés et non en saillie,~~ ~~encastrés ou posés sur et de même pente que la~~ toiture. S'ils sont posés sur des toitures à pans, ils seront obligatoirement parallèles à l'inclinaison du toit, au plus près de la couverture (maximum 10 cm entre la couverture du toit et le panneau solaire).



Ils peuvent être implantés en façades, au sol, sur des annexes ou pergolas.

Dans le cas de toitures terrasses, l'acrotère doit être surelevé pour que les panneaux ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Source illustrations : Cahier de recommandations de Valencogne

Les avancées de toit seront ~~comprises entre 45 et 55 cm~~ au minimum de 45 cm.

### Parements extérieurs et matériaux de façade

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les enduits de parement extérieur seront de ton pierre.



D'autres types de parement pourront être autorisés (bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée si le projet présente une qualité architecturale.

Les volets roulants sont autorisés, mais les coffrets en saillie de la façade, seront évités ou feront l'objet d'une composition architecturale. Leurs couleurs devront s'harmoniser avec leur environnement.

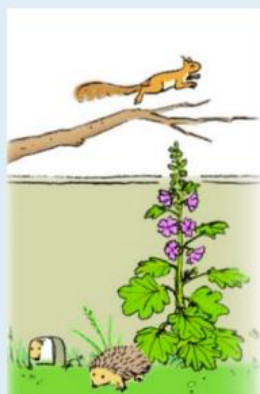
### **Aménagement des abords des constructions**

#### Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Il sera recherché une harmonie sur toute la zone.

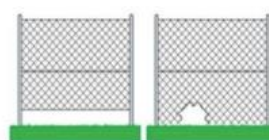
Elles doivent être installées de manière à préserver le passage de la petite faune :

- des ouvertures de minimum 12 x12 cm doivent être réservées dans les murs ou murets tous les 15 m linéaire
- le grillage en doublure des haies vives n'est pas favorisé . S'il existe, il devra préserver le passage de la faune, idéalement par une pose laissant 15 cm entre le grillage et le sol , ou par des ouvertures aménagées à plusieurs endroits dans la clôture , tous les 15 m.



*Passage dans la clôture (ici suffisante pour le hérisson)*

#### **A favoriser**

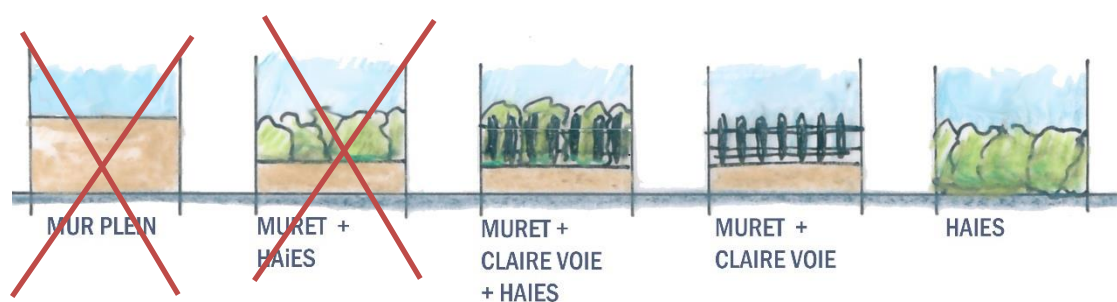


Sources Illustration : PLUh de LAVAL

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, la clôture sera constituée de haies végétales d'essences locales (doublées ou non de grillage) ou d'un muret de 40cm maximum de hauteur complété d'une clôture en claire-voie. La hauteur totale n'excédera pas 1,60 m.

Sont autorisés dans l'ensemble de la zone UBb et UBh, (sauf en UBhfv et UBhfvfg2, et , UBbfv et UBbfvfg2):

- les murets surmontés d'une clôture en claires-voies doublée ou non d'une haie vive , diversifiée, d'essences locales
- les haies doublées ou non de grillage

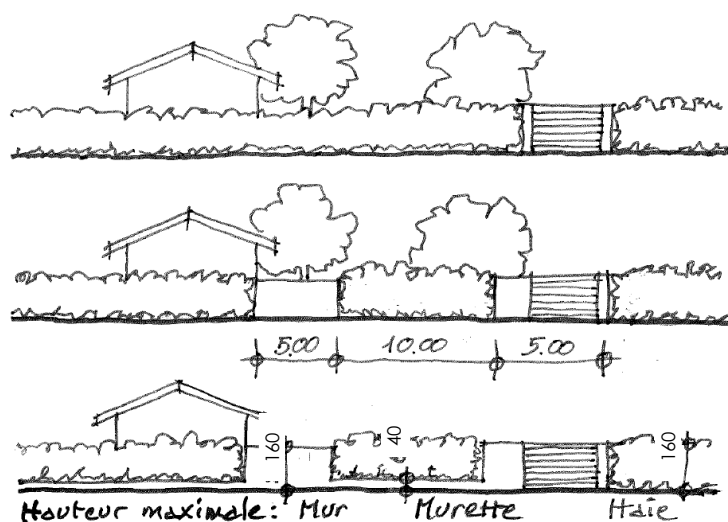


Avec :

- Hauteur du mur plein : maximum 1.6m
- Hauteur du muret : maximum 40cm
- Système de claire-voie\* de teinte foncée (grillage, grille ou bois )
- Haies végétales diversifiées d'essences locales : elles seront composées d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. La liste des espèces locales est en annexe du PLU

Une clôture pleine peut toutefois être érigée en alternance haie végétale/clôture pleine à condition de respecter la proportion ci-après sur chacune des limites de propriétés clôturées de la parcelle : minimum 2/3 haie végétale ou claire-voie\* , maximum 1/3 clôture pleine.

Illustration de la règle :



Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

En UBhfv et UBhfvfg2, et UBbfv et UBbfvfg2, seules les haies doublées ou non d'un grillage sont autorisées :

- Haies végétales diversifiées d'essences locales : elles seront composées d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. La liste des espèces locales est en annexe du PLU

#### Dispositions diverses

Les coffrets E.D.F.- G.D.F. ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

#### Enseignes

Les graphismes publicitaires doivent être discrets, composés avec le dessin de la façade et précisés dans le permis de construire. Les enseignes doivent respecter le règlement de publicité du PNR.

### **ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT**

#### **Principe général :**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation au moins 2 places de stationnement par logement.

Pour les aires de stationnement comptant plus de 4 places, une surface moyenne de 25m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements et plantations compris doit être prévue. Dans les opérations de plus de 4 logements, des aires de stationnement pour les visiteurs devront être aménagées à raison de 0,5 place par logements.

Dans les opérations de plus de 4 logements, des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos doivent être prévus. La surface à prévoir est d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création de nouveau logement.

Pour les logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement.

#### **ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les espaces verts devront représentés au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

#### Espaces boisés classés\* :

Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

#### Espaces paysagers repérés (cf. article L.123-1- 5 7°)

Le caractère paysager des espaces repérés au document graphique devra être préservé. Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires ou locales.

#### **ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\***

sans objet

**ARTICLE UB15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles. Toutes les constructions neuves font l'objet d'une justification du respect de la réglementation thermique lors de la demande de PC.

**ARTICLE UB16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Rappel du rapport de présentation

*La zone UC correspond au secteur de renouvellement d'une partie des anciennes usines Rossignol, situées au cœur du bourg de Saint-Etienne-de-Crossey. Ce secteur de renouvellement urbain est une extension du centre du bourg. Il a vocation à accueillir les fonctions de centralité dans un souci de mixité fonctionnelle et sociale. A vocation dominante d'habitat, cette zone peut donc également accueillir des équipements et services nécessaires à la vie locale et l'accueil de populations nouvelles. Le projet communal y encourage la densité humaine au plus près des lieux d'animation urbaine, des équipements et commerces ....*

*Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation présentée pièce n° 4 du présent PLU qui couvre l'ensemble de la zone UC. L'aménagement de cette zone doit être compatible avec ces orientations.*

### ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, ouvrages et installations ci-dessous, sont interdites :

Les constructions à usage industriel\*

Les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière\*

Les constructions à usage d'entrepôts\*

Les terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légère de loisirs

Les carrières

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes, soumis à autorisation au titre des installations classées.

Les installations classées soumises à autorisation

Les constructions à destination de commerce\* sauf celles mentionnées en UC2.

### ARTICLE UC.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions pourront être autorisées seulement si elles sont compatibles avec les principes de composition urbaine définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du présent PLU.

Les constructions à usage d'habitation à condition que dans les opérations de logements de plus de 5 logements ou dans les opérations comportant plus de 500m<sup>2</sup> de surface de

plancher affectée au logement, il sera fait obligation de réaliser au minimum 30% de logements sociaux dont 20% seront financés en PLAi.

Les constructions à destination de commerce\* à condition qu'elles soient intégrées à une construction accueillant des logements, des bureaux ou des équipements publics.

Les constructions à destination d'artisanat \* à condition qu'elles soient intégrées à une construction accueillant des logements, des bureaux ou des équipements publics.

- les annexes aux constructions principales d'habitation dans la limite de 2 annexes sur une unité foncière.

#### ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

##### Accès :

L'accès aux constructions sera organisé à partir d'un réseau de voies nouvelles qui respecteront les principes définies par l'orientation d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du présent PLU.

Aucun accès direct depuis la route de St Nicolas ne sera autorisé.

##### Voirie :

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante. Le dimensionnement des voies doit tenir compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des modes doux et des besoins en stationnement.

Les voiries nouvelles structurantes doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, comprise entre 4 mètres et 5.50 mètres.

#### ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

##### Assainissement

**Eaux usées** : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. A l'intérieur de la propriété, les installations d'assainissement devront être conçues et réalisées en vue d'une évacuation dans le réseau séparatif.

**Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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,...

Sur ces zones, les eaux pluviales sont gérées **par infiltration à la parcelle**.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, pour toutes nouvelles constructions, les eaux pluviales pourront être gérées par rétention avec raccordement du débit de fuite (déterminés suivant annexe du P.L.U.) vers un réseau public d'eaux pluviales existant ou vers un milieu récepteur, après accord du gestionnaire.

Desserte téléphonique, électrique

La desserte téléphonique et électrique sera enterrée.

#### **ARTICLE UC.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie de desserte à créer ou de l'emprise publique (pré-localisée sur le document graphique du PLU), sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon. Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies.

[Les annexes des constructions principales, dont les piscines privées découvertes doivent s'implanter en recul d'au moins 2 m.](#)

Route de St Nicolas, les constructions doivent respecter la marge de recul définie sur le document graphique du PLU.

#### **ARTICLE UC.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul\* de 4 m.

[Les annexes des constructions principales, dont les piscines privées découvertes doivent s'implanter en recul d'au moins 2 m.](#)

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

Il n'est pas fixé de règles

#### **ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règles

#### **ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale\* des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10.5 mètres.

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



**ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****Principes généraux :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

**Aspect extérieur des constructions**

D'autres dispositions que celles figurant ci-après (pour les toitures, percements et parements extérieurs) pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

**Toiture**

Les toitures pourront être à pentes ou toiture-terrasse.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Pour les constructions principales à usage d'habitation, les toitures, si elles sont à pente, devront être recouvertes de tuiles en terre cuite ou béton.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture s'ils sont encastrés et non en saillie, et de même pente que la toiture.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture s'ils sont ~~encastrés et non en saillie,~~ encastrés ou posés sur ~~et de même pente que la~~ toiture. S'ils sont posés sur des toitures à pans, ils seront obligatoirement parallèles à l'inclinaison du toit, au plus près de la couverture (maximum 10 cm entre la couverture du toit et le panneau solaire).

**Parements extérieurs et matériaux de façade**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les enduits de parement extérieur seront de ton pierre. D'autres types de parement pourront être autorisés (bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée si le projet présente une qualité architecturale.

Les volets roulants sont autorisés, mais les coffrets en saillie de la façade, seront évités ou feront l'objet d'une composition architecturale. Leurs couleurs devront s'harmoniser avec leur environnement.

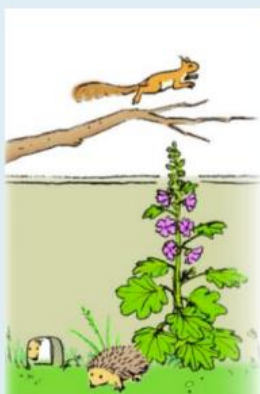
**Les clôtures :**

~~Si elles existante, les clôtures en limite séparative et les clôtures sur l'alignement seront traitées de façon harmonieuse sur l'ensemble de la zone. Elles seront principalement constituées de haies végétales d'essences locales (cf. palette en annexe du règlement).~~

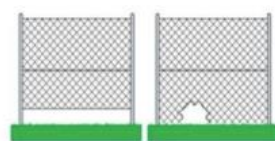
Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Il sera recherché une harmonie sur toute la zone.

Elles doivent être installées de manière à préserver le passage de la petite faune :

- des ouvertures de minimum 12x12 cm doivent être réservées dans les murs ou murets tous les 15 m linéaire
- le grillage en doublure des haies vives n'est pas favorisé . S'il existe, il devra préserver le passage de la faune, idéalement par une pose laissant 15 cm entre le grillage et le sol , ou par des ouvertures aménagées à plusieurs endroits dans la clôture , tous les 15 m.



*Passage dans la clôture (ici suffisante pour le hérisson)*

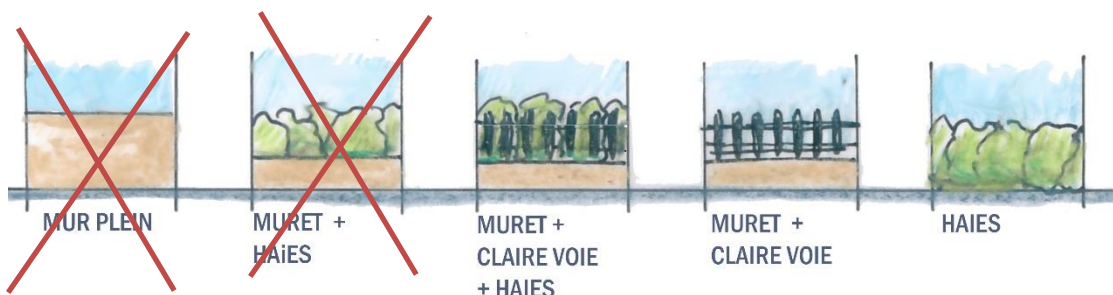
**A favoriser**

Sources Illustration : PLUh de LAVAL

~~Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, la clôture sera constituée de haies végétales d'essences locales (doublées ou non de grillage) ou d'un muret de 40cm maximum de hauteur complété d'une clôture en claire voie. La hauteur totale n'excédera pas 1,60 m.~~

Sont autorisés :

- les murets surmontés d'une clôture en claires-voies doublée ou non d'une haie vive , diversifiée, d'essences locales
- les haies doublées ou non de grillage



Avec :

- Hauteur du mur plein : maximum 1.6m
- Hauteur du muret : maximum 40cm
- Système de claire-voie\* de teinte foncée (grillage, grille ou bois )
- Haies végétales diversifiées d'essences locales : elles seront composées d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. La liste des espèces locales est en annexe du PLU

#### ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

##### Principes généraux :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Pour les aires de stationnement comptant plus de 4 places, une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements et plantations compris doit être prévue.

##### Nombre d'emplacements :

##### Construction à usage d'habitat\*:

Sources Illustration : PLUh de LAVAL

Pour les logements locatifs (habitat indivis

l'Etat, une seule aire de stationnement est

Pour les autres logements, il est imposé l'aménagement d'une 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.

Pour les constructions comportant plus de 5 logements, des aires de stationnement pour les visiteurs devront être aménagées à raison d'1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.

Des espaces couverts réservés et aménagés pour le stationnement des vélos doivent être prévus, d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement.

#### **ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les espaces laissés libres à l'échelle de l'ensemble de la zone devront représenter au minimum 25% de l'assiette foncière totale. Les espaces libres correspondent à la superficie de l'assiette foncière totale non occupée des constructions, c'est-à-dire les aménagements de voirie, les accès et les aires de stationnement. Ils devront être conçus de manière à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Une superficie au moins égale à 15 % du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

La marge de recul prévue à l'article UC 6 ci-dessus formalisée sur le document graphique du PLU, quand elle existe, sera traitée en espace vert paysagé.

#### **ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\***

sans objet

#### **ARTICLE UC15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles. Toutes les constructions neuves font l'objet d'une justification du respect de la réglementation thermique lors de la demande de PC.

#### **ARTICLE UC16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

Rappel du rapport de présentation

*Il s'agit d'un tissu résidentiel très lâche constitué de maisons individuelles en diffus. Ces constructions éparses constituent un mitage des terres agricoles ou naturelles.*

*Le projet communal priorise les développements dans le bourg, aussi, ces secteurs n'ont pas vocation à être densifiés et ni étendus.*

*La constructibilité y est limitée au maintien, extension et aménagement des constructions existantes. Quelques rares constructions nouvelles pourront y être érigées.*

*La zone UD est concernée localement par des risques identifiés dans la carte des aléas : des risques faibles entraînent des prescriptions spéciales pour les autorisations à construire (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement).*

*Ainsi, les secteurs de la zone UD repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement sont les zones concernées par des aléas faibles de glissement de terrain.*

*La zone est également concernée aux Moulins par le périmètre rapproché du captage des Gorges. Ces secteurs sont identifiés en UDp ou Udpg2 pour le secteur concerné aussi par des risques.*

*Elle est localement concernée par le PPRi de la Morge au droit des Moulins.*

### ARTICLE UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone , les constructions, ouvrages et installations ci-dessous, sont interdites :

Les constructions à usage industriel\*

Les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière\*

Les constructions à usage d'entrepôts\*

Les constructions à usage de commerce\*

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier\*

Les constructions à usage de bureaux\*

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légère de loisirs

Les carrières

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes, soumis à autorisation au titre des installations classées.

Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration \*

Dans les secteurs UDp et UDpfg2 sont en plus interdits :

Les dépôts de tous types de déchets, le stockage, même temporaire de tous produits susceptibles de polluer les eaux, la création de puits et forage

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

La zone UD est ponctuellement concernée par des secteurs inclus dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI de la Morge et de ses affluents). Dans ces secteurs repérés sur le document graphique du PLU, le PPRI approuvé vaut servitude d'utilité publique, le règlement qui s'applique est celui annexé au présent plan local d'urbanisme (PLU), pièce n° 6.

- les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone sans excéder 2m.
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone
- les dépôts de matériaux dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone
- les annexes aux constructions principales d'habitation dans la limite de 2 annexes sur une unité foncière.
- pour tout projet autorisé, dans toute la zone UD, en bordure de fossé et cours d'eau, les marges de recul à respecter pour toute construction sont égales à 5 m par rapport à l'axe du lit avec un minimum de 4 m par rapport au sommet du talus. Le long des fossés, une bande de 4 m comptée à partir du sommet du talus doit rester dépourvue d'obstacles. La marge de recul de 4m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations.

Dans le secteur UDp :

- les affouillements ou exhaussements des sols de plus de 0.5m dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone sans excéder 2m, sous réserve de l'emploi de matériau d'origine naturelle strictement inerte.

**Dans les secteurs où des risques naturels ont été identifiés (en bleue sur le document graphique):**

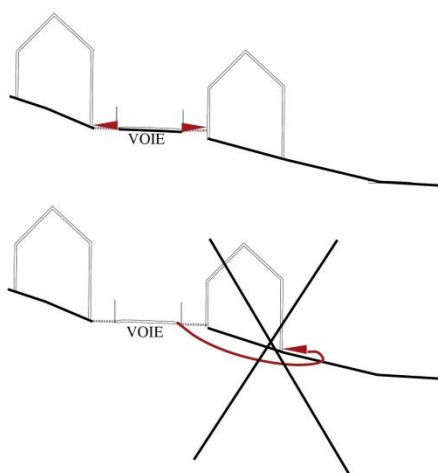
Dans le secteur UDfg2 :

- Les constructions nouvelles autorisées dans la zone UD sont autorisées dans ce secteur, à condition de respecter les conditions spéciales détaillées à l'article 4 ci-après relatif à la desserte par les réseaux.

- Dans le secteur UDpfg2 : Les constructions nouvelles autorisées dans la zone UD sont autorisées dans ce secteur, à condition de respecter les conditions spéciales détaillées à l'article 4 ci-après relatif à la desserte par les réseaux.

Sont également autorisés les affouillements ou exhaussements des sols de plus de 0.5m dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone sans excéder 2m, sous réserve de l'emploi de matériau d'origine naturelle strictement inerte.

### ARTICLE UD.3 - ACCES ET VOIRIE



#### Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour les constructions nouvelles, l'accès des véhicules depuis la voie à la construction doit présenter le moins d'impact sur le terrain notamment pour les terrains pente (linéaire, mur de soutènement...).

### ARTICLE UD.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

#### Assainissement

**Eaux usées** : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

#### **Eaux pluviales :**

**En UD et UDp** : 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,...

Sur ces zones, les eaux pluviales sont gérées **par infiltration à la parcelle**.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, pour toutes nouvelles constructions, les eaux pluviales pourront être gérées par rétention avec raccordement du débit de fuite

(déterminés suivant annexe du P.L.U.) vers un réseau public d'eaux pluviales existant ou vers un milieu récepteur, après accord du gestionnaire.

**En UDpfg2b (B) :**

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,...

**Sur ces zones, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.** Les eaux pluviales sont gérées **par rétention avec raccordement du débit de fuite** (déterminés suivant annexe du P.L.U.) :

- 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,
- par un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléas de glissement après accord du(es) propriétaire(s).

Desserte électrique

Le raccordement aux réseaux visés devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Déchets :

Le pétitionnaire devra se rapprocher du service de collecte des déchets du pays voironnais compétent en la matière, afin d'examiner si la solution de collecte est adaptée au site.

**ARTICLE UD.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement\* des voies publiques au moins égale à 6m.

Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble.

**ARTICLE UD.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte et en retrait des autres limites. Les marges de reculement des



constructions par rapport à toutes les limites séparatives\* de propriété seront au moins égales à la hauteur de la construction avec un minimum de 6m.

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes\* et les piscines privées qui doivent respecter un recul de 2.5 m minimum.

Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble.

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

Il n'est pas fixé de règles.

#### **ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature, y compris les annexes\*, ne peut excéder 15% de la superficie constructible de la propriété.

#### **ARTICLE UD.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder :

- 9 mètres dans le cas de toiture en pente
- 7,5m au niveau supérieur de l'acrotère des toitures terrasses.

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

Lorsque par sa hauteur, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité la hauteur de cet immeuble avec ces règles, ou pour des travaux qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble.

#### **ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elle s'intègre.

#### **Topographie**

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçue de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel.

Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage (c'est-à-dire au plus près du niveau de voie

de desserte). Les terrassements seront seulement autorisés s'il contribue à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. Les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats. Les murs de soutènements, s'ils existent, devront être en continuité avec la construction.

### **Volume**

Il sera recherché une simplicité de volume.

### **Aspect extérieur des constructions**

D'autres dispositions que celles figurant ci-après (pour les toitures, percements et parements extérieurs) pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

#### Toiture

Les toitures pourront être à pentes ou toiture-terrasse.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Pour les constructions principales à usage d'habitation, les toitures, si elles sont à pente, devront être recouvertes de tuiles en terre cuite ou béton.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture s'ils sont encastrés et non en saillie, et de même pente que la toiture.

Les avancées de toit ~~seront comprises entre 45 et 55 cm~~ au minimum de 45 cm.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture s'ils sont ~~encastrés et non en saillie,~~ encastrés ou posés sur ~~et de même pente que la~~ toiture. S'ils sont posés sur des toitures à pans, ils seront obligatoirement parallèles à l'inclinaison du toit, au plus près de la couverture (maximum 10 cm entre la couverture du toit et le panneau solaire).

#### Parements extérieurs et matériaux de façade

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les enduits de parement extérieur seront de ton pierre. D'autres types de parement pourront être autorisés (bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée si le projet présente une qualité architecturale.

~~Les volets roulants sont autorisés, mais les coffrets en saillie de la façade, seront évités ou feront l'objet d'une composition architecturale. Leurs couleurs devront s'harmoniser avec leur environnement.~~

## Clôture

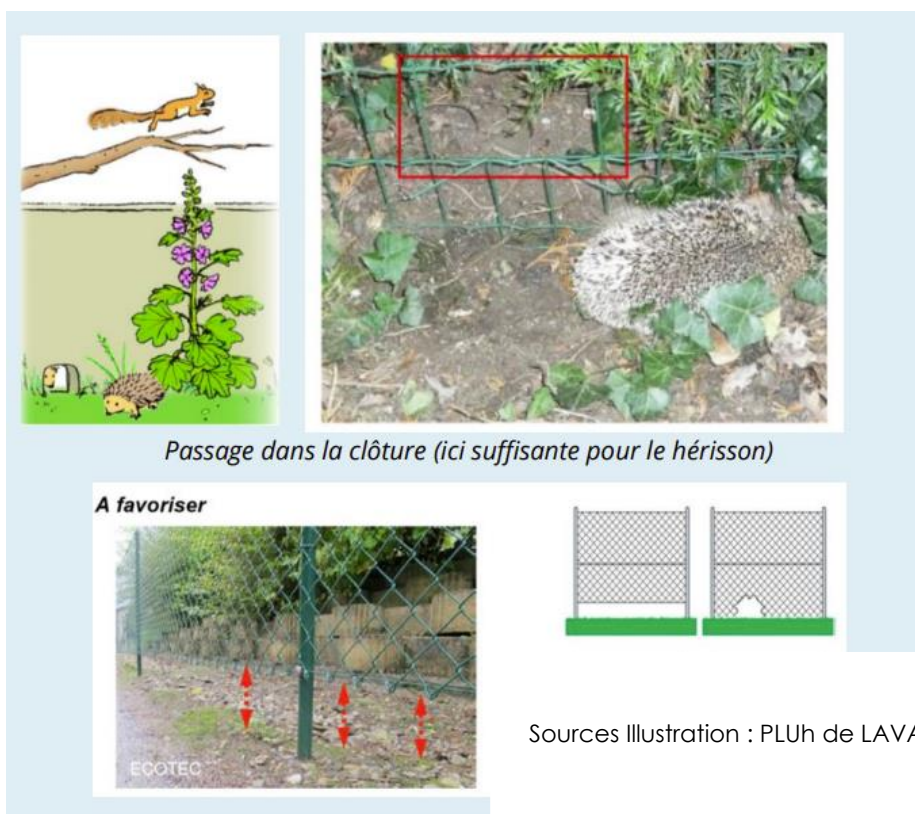
Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

### Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Il sera recherché une harmonie sur toute la zone.

Elles doivent être installées de manière à préserver le passage de la petite faune :

- des ouvertures de minimum 12 x12 cm doivent être réservées dans les murs ou murets tous les 15 m linéaire
- le grillage en doublure des haies vives n'est pas favorisé . S'il existe, il devra préserver le passage de la faune, idéalement par une pose laissant 15 cm entre le grillage et le sol , ou par des ouvertures aménagées à plusieurs endroits dans la clôture , tous les 15 m.

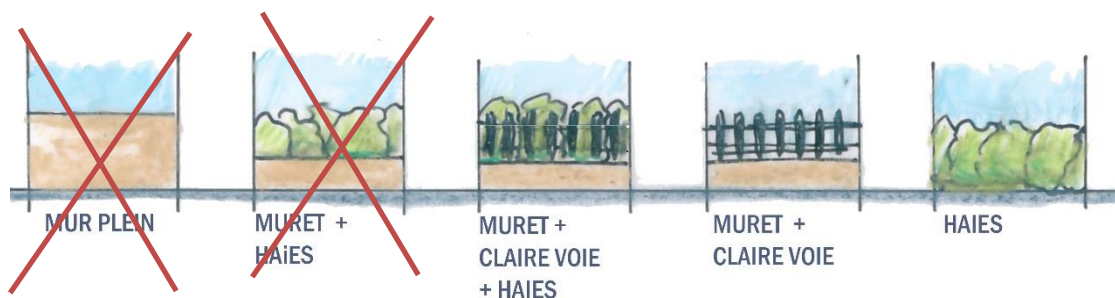


*Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, la clôture sera constituée de haies végétales d'essences locales (doublées ou non de grillage) ou d'un muret de 40cm*

maximum de hauteur complété d'une clôture en claire-voie. La hauteur totale n'excédera pas 1,60 m.

Sont autorisés :

- les murets surmontés d'une clôture en claires-voies doublée ou non d'une haie vive, diversifiée, d'essences locales
- les haies doublées ou non de grillage



Avec :

- Hauteur du mur plein : maximum 1.6m
- Hauteur du muret : maximum 40cm
- Système de claire-voie\* de teinte foncée (grillage, grille ou bois )
- Haies végétales diversifiées d'essences locales : elles seront composées d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. La liste des espèces locales est en annexe du PLU

#### ARTICLE UD.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il sera aménagé 2 places de stationnement par logement.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création de nouveau logement.

Pour les logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement.

#### ARTICLE UD.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les plantations existantes sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

**ARTICLE UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\***

sans objet

**ARTICLE UD15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles. Toutes les constructions neuves font l'objet d'une justification du respect de la réglementation thermique lors de la demande de PC.

**ARTICLE UD16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## CHAPITRE VII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

Rappel du rapport de présentation

**La zone UE correspond au secteur à vocation dominante d'activités. Les constructions autorisées sont à usage artisanal, de bureaux, commerciales...**

**Cette zone comprend, une partie des anciennes usines Rossignol aujourd'hui occupées par d'autres activités, la zone d'activités de la Barlière, le secteur des Moulins sur la RD520, et la carrière Escolle.**

**Cette zone peut accueillir également ponctuellement des logements ou d'autres usages sous conditions strictes : la volonté étant de renforcer le caractère économique de ces secteurs pour maintenir l'emploi sur Saint-Etienne-de-Crossey.**

**La zone est partiellement concernée par des risques naturels :**

- **Les secteurs indicés fg1 (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas faibles de glissement de terrain en amont des zones d'aléa moyen ou fort de glissement de terrain**
- **Le secteur indicé fv (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement)**
- **Elle est localement concernée par le PPRI de la Morge au droit des Moulins.**

### ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitat\* qui ne sont pas autorisées à l'article UE2

Les constructions à usage de commerces\* qui ne sont pas autorisées à l'article UE2

Les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière\*

Les terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légère de loisirs

Le stationnement des caravanes isolées

Les carrières

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes, soumis à autorisation au titre des installations classées.

Les nouvelles piscines

### ARTICLE UE.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La zone UE est ponctuellement concernée par des secteurs inclus dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI de la Morge et de ses affluents). Dans ces secteurs repérés sur le document graphique du PLU, le PPRI approuvé vaut servitude d'utilité publique, le règlement qui s'applique est celui annexé au présent plan local d'urbanisme (PLU), pièce n° 6.

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation\* :

- si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises
- et
  - si la construction est intégrée au volume à usage d'activités prévues dans la zone
- et
  - si la surface de plancher de la construction à vocation d'habitat est inférieure à 100m<sup>2</sup>.
- L'aménagement des constructions à usage d'habitation\* existantes avant l'approbation du présent PLU.
- Les constructions à usage de commerces\* si elles sont le complément d'une activité artisanale ou industrielle présente dans la zone
- les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone
- les dépôts de matériaux dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone
- La création et l'aménagement des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement ainsi que leur transformation ou extension mesurée sous réserve que les dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation des risques incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et installations.
- pour tout projet autorisé, dans toute la zone UE, en bordure de fossé et cours d'eau, les marges de recul à respecter pour toute construction sont égales à 5 m par rapport à l'axe du lit avec un minimum de 4 m par rapport au sommet du talus. Le long des fossés, une bande de 4 m comptée à partir du sommet du talus doit rester dépourvue d'obstacles. La marge de recul de 4m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations.

**Dans les secteurs où des risques naturels ont été identifiés (zone bleue) du document graphique du règlement) :**

Dans le secteur UEfg1,

- Les constructions nouvelles autorisées dans la zone UE sont autorisées dans le secteur UEfg1, à condition qu'aucun rejet des eaux usées et pluviales ne soit effectué en zone d'aléas de glissement.

Dans le secteur UEfv,

Les constructions nouvelles autorisées dans la zone UE sont autorisées dans les secteurs UEfv, à condition que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé de l'ordre de 0.5m environ au-dessus du terrain naturel. Cette surélévation ne s'impose pas dans le cas d'une extension ou de l'aménagement d'une construction existante, si le terrain a déjà fait l'objet d'une surélévation de 0.5m par rapport au terrain naturel dans le cadre d'un permis antérieur

**ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE**Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

**ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement

**Eaux usées :** Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

**Eaux pluviales :**

**En UE:** 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,...

Sur ces zones, les eaux pluviales sont gérées **par infiltration à la parcelle.**

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, pour toutes nouvelles constructions, les eaux pluviales pourront être gérées par rétention avec raccordement du débit de fuite (déterminés suivant annexe du P.L.U.) vers un réseau public d'eaux pluviales existant ou vers un milieu récepteur, après accord du gestionnaire.

**En UEfg1 :**

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,...

**Sur ces zones, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.** Les eaux pluviales sont gérées **par rétention avec raccordement du débit de fuite** (déterminés suivant annexe du P.L.U.) :



- 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,
- par un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléas de glissement après accord du(es) propriétaire(s).

#### Desserte électrique

La desserte téléphonique et électrique sera enterrée.

#### Déchets :

Le pétitionnaire devra se rapprocher du service de collecte des déchets du pays voironnais compétent en la matière, afin d'examiner si la solution de collecte est adaptée au site.

#### **ARTICLE UE.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble.

#### **ARTICLE UE.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- Soit sur l'une des limites séparatives de propriété dans la limite des hauteurs définie en UE10
- Soit en retrait, la marge de recul est alors au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction (en tout point du bâtiment) avec un minimum de 3 mètres.

Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble

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

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

Il n'est pas fixé de règles.

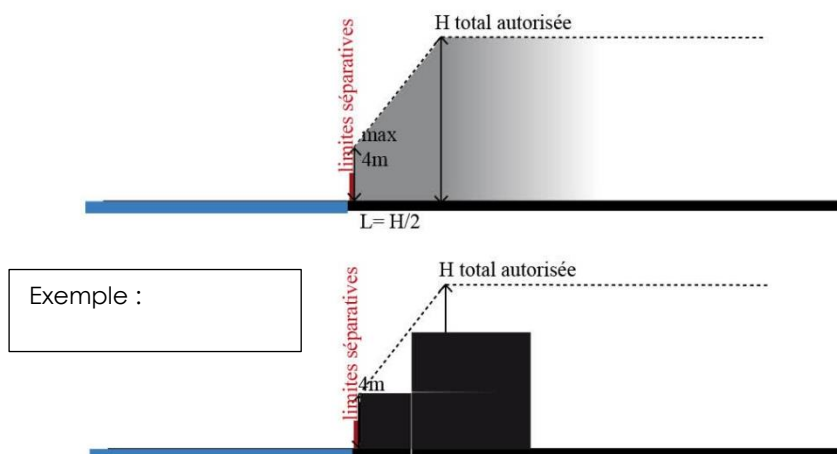
#### ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60%.

#### ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel.

Pour les constructions implantées en limite séparative telle que prévue à l'article UE7, la hauteur totale\* au droit de la limite, ne peut excéder 4 m. La construction pourra atteindre jusqu'à la hauteur totale autorisée dans la zone selon l'éloignement des limites séparatives dans le respect du rapport établissant que le recul soit au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.



Lorsque par sa hauteur et son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou la hauteur de l'immeuble.

#### ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### 1. Aspect extérieur des constructions

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.

- Toitures :

Les toitures si elles existent, doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Elles devront permettre de masquer les édicules techniques.

Les toitures terrasses seront autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement soigné et que les édicules techniques soient bien intégrés.

Les toitures seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture s'ils sont ~~encastrés et non en saillie,~~ encastrés ou posés sur ~~et de même pente que la~~ toiture. S'ils sont posés sur des toitures à pans, ils seront obligatoirement parallèles à l'inclinaison du toit, au plus près de la couverture (maximum 10 cm entre la couverture du toit et le panneau solaire).

#### - Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

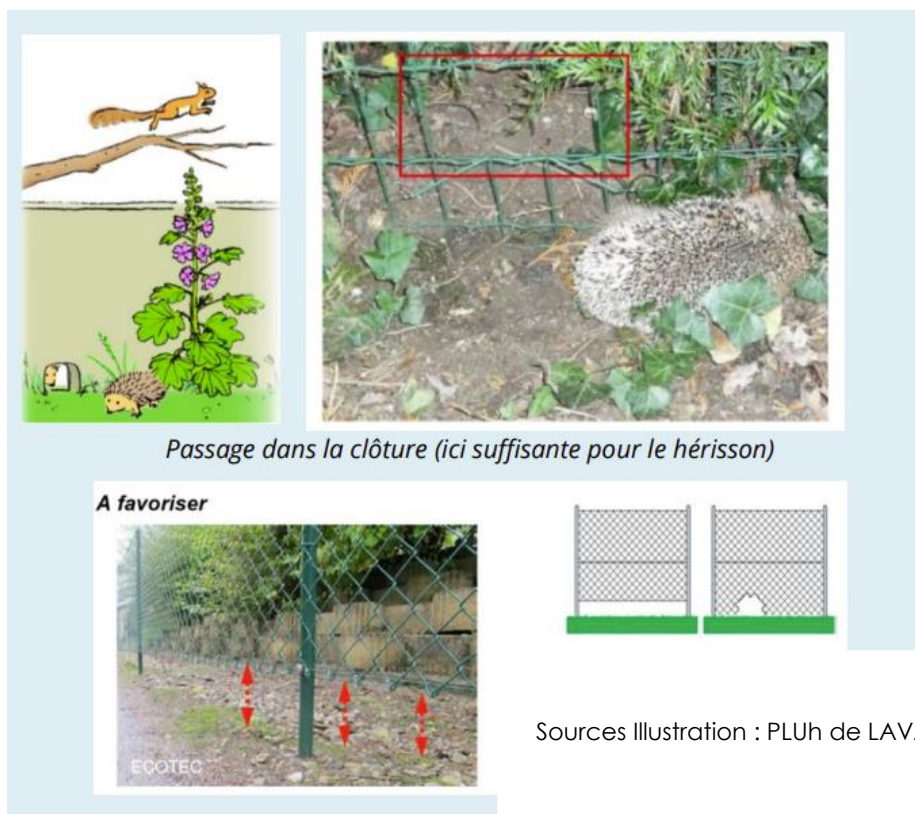
## **2 Aménagement des abords des constructions**

### **-Clôtures**

~~Les clôtures seront constituées de haies champêtres composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage.~~

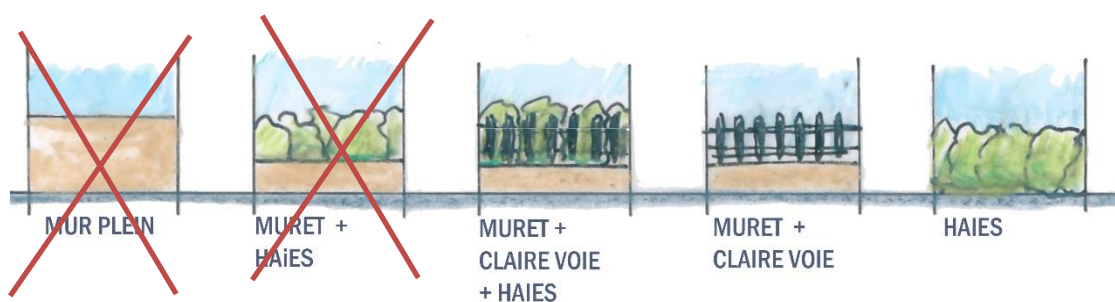
Elles doivent être installées de manière à préserver le passage de la petite faune :

- des ouvertures de minimum 12 x12 cm doivent être réservées dans les murs ou murets tous les 15 m linéaire
- le grillage en doublure des haies vives n'est pas favorisé . S'il existe, il devra préserver le passage de la faune, idéalement par une pose laissant 15 cm entre le grillage et le sol , ou par des ouvertures aménagées à plusieurs endroits dans la clôture , tous les 15 m.



Sont autorisés :

- les murets surmontés d'une clôture en claires-voies doublée ou non d'une haie vive, diversifiée, d'essences locales
- les haies doublées ou non de grillage
- les grillages seuls



Avec :

- Hauteur du muret : maximum 40cm
- Système de claire-voie\* de teinte foncée (grillage, grille ou bois à privilégier)
- Haies végétales diversifiées d'essences locales : elles seront composées d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. La liste des espèces locales est en annexe du PLU

- Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

Les climatiseurs devront être positionnés de façon à ne pas être visible du domaine public.

#### Enseignes

Les graphismes publicitaires doivent être discrets, composés avec le dessin de la façade et précisés dans le permis de construire. Les enseignes doivent respecter le règlement de publicité du parc naturel régional.

#### **ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération.

Pour les aires de stationnement comptant plus de 4 places, une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements et plantations compris doit être prévue.

#### **ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les espaces libres, et notamment la marge de recul imposée à l'article UE6, doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnements comportant plus de 4 emplacements doivent être paysagers et arborés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.

#### **ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\***

Il n'est pas fixé de C.O.S.

#### **ARTICLE UE15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles. Toutes les constructions neuves font l'objet d'une justification du respect de la réglementation thermique lors de la demande de PC.

#### **ARTICLE UE16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

***TITRE II -  
DISPOSITIONS  
APPLICABLES À  
LA ZONE A  
URBANISER***

---

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUa

Rappel du rapport de présentation

La zone AUa correspond à une zone aujourd'hui en pré, desservies par la rue du Tram et la rue du Charrat, située au cœur des secteurs résidentiels du bourg.

A proximité immédiate du centre de Crossey, ce secteur a vocation de conforter l'offre résidentielle au plus près des lieux de vie et d'animation de la commune

Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, Pièce n°4 du PLU. ~~Les permis de construire ne pourront pas être délivrés aussi longtemps que n'auront pas été réalisés les équipements publics prévus dans la zone et détaillés dans les OAP (pièce n° 4 du PLU). Quand ces travaux seront réalisés, la zone UA devient constructible sans autre formalités.~~

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

Les constructions, ouvrages et installations ci-dessous, sont interdites :

- Les constructions à usage industriel\*
- Les constructions à usage agricole ou d'exploitation forestière\*
- Les constructions à usage d'entrepôts\*
- Les constructions à usage de commerce\*
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légère de loisirs dans le cadre des articles R444.1 du code de l'urbanisme
- Les carrières
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes, soumis à autorisation au titre des installations classées.
- Les installations classées soumises à autorisation

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

- Les constructions à usage d'habitation à condition que 30% minimum du nombre total de logements soit affecté à du logement social dont 20% au minimum seront financés en PLAI.

- Les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone
- Les dépôts de matériaux dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone

### **ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès :

~~Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à la voie nouvelle publique ou privée\* créée en compatibilité avec les orientations d'aménagement et ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.~~

~~Plusieurs lots peuvent être desservis par un espace à usage public commun.~~

~~Aucun accès direct ne sera autorisé sur la rue du Tram.~~

~~Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.~~

#### Voirie :

~~La desserte viaire sera organisée à partir d'une voie structurante de l'opération qui sera raccordée à ses deux extrémités au réseau de rues existantes.~~

~~Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4,50 mètres et d'au maximum 5,50 mètres pour les voies en doubles sens, et au moins 3,50 m et 4,50m dans le cadre d'une voirie en sens unique.~~

~~Les voies en impasse pourront ponctuellement être autorisées pour desservir plusieurs constructions.~~

L'opération d'aménagement aura un seul accès véhicules mutualisé par la Rue du Tram.

Une voie interne à l'opération desservira l'ensemble des lots.

### **ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement

**a) Eaux usées** : le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

#### **Eaux pluviales :**

**En AU**: 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.



Sur ces zones, les eaux pluviales sont gérées **par infiltration à la parcelle**. Les techniques alternatives de gestion des eaux (réseau aérien de noues, bassin paysager... ) devront participer à la qualité paysagère de l'opération.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, pour toutes nouvelles constructions, les eaux pluviales pourront être gérées par rétention avec raccordement du débit de fuite (déterminés suivant annexe du P.L.U.) vers un réseau public d'eaux pluviales existant ou vers un milieu récepteur, après accord du gestionnaire.

#### Desserte électrique

La desserte téléphonique, électrique et câblée sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

#### Déchets :

Le pétitionnaire devra se rapprocher du service de collecte des déchets du pays voironnais compétent en la matière, afin d'examiner si la solution de collecte est adaptée au site.

#### **ARTICLE AUa.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- En retrait de la rue du Tram. La distance à l'alignement\* sera au moins égale à 6 mètres

~~— En alignement sur tout ou partie de la construction sur la voie nouvelle à créer pour la desserte de l'opération ou sur les espaces à usage commun desservant plusieurs constructions.~~

~~Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz seront implantés à l'alignement de la voie nouvelle et intégrés soit dans les bâtiments soit aux clôtures.~~

#### **ARTICLE AUa.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

La marge de recul par rapport aux limites séparatives sera de 4 m minimum.

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

Il n'est pas fixé de règles.

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

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE AUa.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder ~~10,5 m~~ 8.5 m au faîtage ou ~~7,5 m~~ 6 m au niveau supérieur de l'acrotère des toitures terrasse.

**ARTICLE AUa.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****Aspect extérieur des constructions**Toiture

Les toitures pourront être à pentes ou toit-terrasse. Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture s'ils sont ~~encastrés et non en saillie,~~ encastrés ou posés sur ~~et de même pente que la toiture.~~ S'ils sont posés sur des toitures à pans, ils seront obligatoirement parallèles à l'inclinaison du toit, au plus près de la couverture (maximum 10 cm entre la couverture du toit et le panneau solaire).

Les volets roulants sont autorisés, mais les coffrets en saillie de la façade, seront évités ou feront l'objet d'une composition architecturale. Leurs couleurs devront s'harmoniser avec leur environnement.

**Aménagement des abords des constructions**Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Il sera recherché une harmonie sur toute la zone.

→ En limite de voies et emprises publiques :

En bordure de la rue du Tram, la clôture devra être constituée :

- de haies vives composées d'un mélange d'essences locales doublées ou non d'un grillage (réalisé coté privatif et non sur l'espace public) et dont la hauteur ne dépassera pas ~~2 m~~ 1.6 m . Elles seront composées d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. La liste des espèces locales est en annexe du PLU

~~En bordure des autres voies et espaces publics, la clôture sera constituée soit :~~

~~de haies vives composées d'un mélange d'essences locales doublées ou non d'un grillage ou ganivelle (réalisé coté privatif et non sur l'espace public) et dont la hauteur ne dépassera pas 2 1.6 m. Haies végétales diversifiées d'essences locales :~~

~~— des murs dont la hauteur ne dépassera pas 2 m.~~

~~Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou métal peint de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.~~

– En limite séparative

La clôture sera constituée de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage. La hauteur totale n'excédera pas ~~2m~~ 1.6m

Ponctuellement, sous réserve d'une justification pour motifs de préserver l'intimité des jardins particuliers entre voisins, des clôtures pleines pourront être érigées en limite séparatives de propriétés. Dans ce cas, elles seront constituées de murs pleins maçonnés . Leur hauteur devra se limiter à ~~2m~~ 1.6 m et sur un linéaire maximal de 5 m par lots.

Dispositions diverses

Les coffrets E.D.F.- G.D.F. ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

**ARTICLE AUa.12 - STATIONNEMENT**

**Stationnement des véhicules:**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

**Nombre d'emplacements :**

**Construction à usage d'habitat :**

Il sera aménagé 2 places de stationnement par logement dont une sera couverte.

Pour les opérations d'ensemble comportant plus de 10 logements, il sera réalisé, en outre, un nombre d'emplacements supplémentaires au minimum égal à 15% du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Pour les logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement (article R. 111-4 du Code de l'urbanisme)

**Cycles:**

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu conformément aux normes suivantes :

- 2 m<sup>2</sup> ou 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**ARTICLE AUa.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Une superficie au moins égale à 20 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace végétalisé et plantée de façon appropriée.

Les espaces libres autres que les espaces paysagers, c'est-à-dire les aménagements de voirie, les accès et les aires de stationnement, devront être conçus de manière à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

La bande de recul prévue le long de la rue du Tram devra être impérativement traitée en espace paysager exclusivement, aucune aire de stationnement n'y sera aménagée.

Espaces paysagers repérés (cf. article L.123-1- 5 7°)

Le caractère paysager des espaces repérés au document graphique devra être préservé. Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires ou locales.

**ARTICLE AUa.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\***

sans objet

**ARTICLE AUa 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles. Toutes les constructions neuves feront l'objet d'une justification du respect de la réglementation thermique lors de la demande de PC.

**ARTICLE AUa 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

***TITRE III -  
DISPOSITIONS  
APPLICABLES À  
LA ZONE  
AGRICOLE***

---

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

**Caractère et vocation de la zone :**

*La zone A couvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*En zone A peuvent seules être autorisées :*

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

La zone A du PLU de Saint-Etienne-de-Crossey comprend plusieurs secteurs où les constructions visées ci-dessus sont interdites :

- le secteur Aa, en raison du potentiel agronomique remarquable identifié sur les terres concernées (secteurs remembrés, irrigués...)
- le secteur Ap, en raison de la qualité des paysages à préserver ou de risques naturels forts
- le secteur Ah en raison de la présence de zones humides
- le secteur Aco : en raison d'un corridor écologique

*La zone A du PLU comprend également un secteur Ae c'est-à-dire un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions autres qu'à vocation agricole peuvent être autorisées à la condition qu'elles soient réservées à la diversification des fonctions rurales pour des activités de loisirs et d'hébergements (habitations légères de loisirs ou parc résidentiel de loisirs). La zone A du PLU comprend également un secteur Ace c'est-à-dire un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel des constructions autres qu'à vocation agricole peuvent être autorisées pour maintenir les usages sur ces zones habitées en mitage du territoire agricole. Localement, le secteur Acefg2 concerne ces mêmes secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées concernés par des aléas faibles de glissement de terrain.*

*La zone A comprend des secteurs où en raison de la présence de risques naturels forts, moyen ou faibles, des prescriptions particulières sont imposées aux constructions autorisées dans la zone selon le type de risques. Ces secteurs sont repérés sur le document graphique par des hachures rouges (inconstructibles) ou des hachures bleues (constructibilité limitée). Dans ces secteurs, le pétitionnaire devra obligatoirement se référer aux prescriptions spéciales de la carte des aléas jointe en annexe du présent PLU, pour connaître la nature du risque et les prescriptions s'y référant.*

*Cette zone est localement concernée par le PPRi de la Morge.*

**ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article R123-7 du CU sont interdites, sauf dans le secteur Ace où les possibilités de constructions et installations sont strictement encadrées par l'artA2 ci-après.

Dans les secteurs Aa:

Sont interdites toutes constructions nouvelles hormis celles visées à l'article A2 ci-après.

Dans le secteur Ap

Sont interdites toutes constructions nouvelles hormis celles visées à l'article A2 ci-dessous.

Dans le secteur Ah :

Sont interdites toutes constructions nouvelles hormis celles visées à l'article A2 ci-après, et également, les drainages et travaux ou ouvrages ayant pour effet d'assécher le marais .

Dans le secteur Aco

Sont interdites toutes constructions nouvelles celles visées à l'article A2 ci-après et également les clôtures qui feraient obstacle à la libre circulation de la faune.

Dans le secteur Ae :

Sont interdites toutes constructions à usage de bureaux, à usage d'entrepôt, à usage d'habitation, et à usage industriel.

Dans le secteur Ace :

Sont interdites toutes constructions à usage agricole.

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

Dans la zone A, seules les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article R123-7 du CU sont autorisées, sauf dans le secteur Ace et Ae où les possibilités de constructions et installations sont strictement encadrées par l'artA2 ci-après.

La zone A est ponctuellement concernée par des secteurs inclus dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI de la Morge et de ses affluents). Dans ces secteurs repérés sur le document graphique du PLU, le PPRI approuvé vaut servitude d'utilité publique, le règlement qui s'applique est celui annexé au présent plan local d'urbanisme (PLU), pièce n° 6

Tous travaux impactant un élément du paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 7° du CU sur le règlement graphique du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dans les secteurs où en raison de la présence de risques naturels forts, moyens ou faibles, repérés sur le document graphique par des hachures rouges (inconstructibles) ou des hachures bleues (à constructibilité limitée), le pétitionnaire doit se référer aux prescriptions spéciales de l'étude des risques jointe en annexe du présent PLU qui précisent les conditions particulières à respecter selon la nature du risque.

Dans toute la zone A :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées
- pour tout projet autorisé, en bordure de fossé et cours d'eau, les marges de recul à respecter pour toute construction sont égales à 5 m par rapport à l'axe du lit avec un minimum de 4 m par rapport au sommet du talus. Le long des fossés, une bande de 4 m comptée à partir du sommet du talus doit rester dépourvue d'obstacles. La marge de recul de 4m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations.

Dans le secteur Ae:

- Sont autorisées, les constructions, installations et aménagements liés à la diversification des activités des exploitants agricoles s'il s'agit de constructions à usage de loisirs et d'hébergement ou complémentaires à ces activités.

Dans les secteurs Ap, Aa et Aco:

- Les abris en bois pour animaux parqués, liés à l'activité d'une exploitation agricole, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20m<sup>2</sup> et avec une hauteur de faîtage de 3.50m au maximum. L'implantation de ces abris sera sur limites parcellaires (ou à proximité immédiate) ou adossée aux haies et boisements existants. Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation sera obligatoirement sur le côté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat.
- Les serres de production

Dans le secteur Ah:

- Les abris en bois pour animaux parqués, liés à l'activité d'une exploitation agricole, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20m<sup>2</sup> et avec une hauteur de faîtage de 3.50m au maximum.

Dans le secteur Ace :

- Les travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'ils n'ont pas pour effet :
  - o d'augmenter de plus de 20% la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
  - et
  - o d'affecter la construction à une destination commerciale, industrielle, artisanale ou d'entreposage ;



- Les annexes\* à la construction principale sous réserve qu'elle n'excède pas 20m<sup>2</sup>
- Les travaux d'aménagement dans le volume existant des constructions réalisées à la date d'approbation du plan local d'urbanisme à conditions que ces aménagements n'entraînent pas un changement de destination autre qu'à un usage de loisirs, touristique ou d'habitations
- Les installations et ouvrages liées aux constructions autorisées

Dans le secteur Acefg2 :

Les constructions nouvelles autorisées dans le secteur Ace sont autorisées dans le secteur Acefg2, à condition de respecter les conditions spéciales détaillées à l'article 4 ci-après relatif à la desserte par les réseaux.

#### **ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

#### **ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage non agricole ou forestier, qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage agricole ou forestier.

##### 2 – Assainissement

###### **Eaux usées :**

S'il existe, le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'évacuation d'eaux usées.

À défaut, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur aux normes en vigueur sauf dans le secteur Acefg2.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et à l'aménagement des constructions existantes ; le dimensionnement de l'assainissement autonome correspondra à la totalité des bâtiments raccordés. En cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement autonome, les constructions et agrandissements, ne seront pas admis.

Dans le secteur Acefg2 identifié en (D) dans le zonage des possibilités d'assainissement en zone d'aléa faible de glissement de terrain, les eaux usées collectées par un dispositif étanche seront soit :

- évacuées au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléas de glissement
- soit rejetée dans un milieu récepteur naturel (cours d'eau ou plan d'eau) en respectant les objectifs de qualité des eaux
- soit infiltrées au moyen d'une tranchée d'infiltration, sous réserve que le débit rejeté par ce moyen ne conduise pas à un débit global infiltré (eaux usées, artificiellement, plus eaux pluviales lors d'une pluie centennale, naturellement) supérieur à ce qu'il était pour une pluie centennale antérieurement au projet. La limitation du débit de rejet ainsi définie peut conduire à la mise en place d'un dispositif étanche de rétention et de régulation avant infiltration.

Eaux pluviales :

Dans toute la zone A, Dans toute la zone A, hors zone de glissement de terrain :

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,...

Sur ces zones, les eaux pluviales sont gérées **par infiltration à la parcelle**.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, pour toutes nouvelles constructions, les eaux pluviales pourront être gérées par rétention avec raccordement du débit de fuite (déterminés suivant annexe du P.L.U.) vers un réseau public d'eaux pluviales existant ou vers un milieu récepteur, après accord du gestionnaire.

Dans les secteurs en Acefg2 (D):

**Sur ces zones, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.** Les eaux pluviales sont gérées **par rétention avec raccordement du débit de fuite** (déterminés suivant annexe du P.L.U.) :

- 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,
- par un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléas de glissement après accord du(es) propriétaire(s).

#### Desserte électrique

Le raccordement des constructions autorisées dans la zone, au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des entreprises gérant ces réseaux.

#### **ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite opposée de la voie, au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points (H=L) avec un minimum de 5m.
- Cette règle ne s'applique pas :
  - o aux travaux sur les constructions déjà existantes au moment de l'approbation du PLU et qui sont sans effet sur l'application de cette règle
  - o À l'extension d'un bâtiment dans le prolongement d'un bâtiment agricole existant mais dans une limite de 20% de la longueur du bâtiment existant
  - o aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
  - o aux abris pour animaux parqués

**ARTICLE A.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance entre une construction et les limites séparatives de propriété ne pourra pas être inférieure :
  - o à 10 mètres pour les constructions à usage agricole\*
  - o à 6 mètres pour les autres constructions autorisées en A2
- Ces règles de retrait ne sont pas applicables :
  - o aux travaux sur les constructions déjà existantes au moment de l'approbation du PLU et qui sont sans effet sur l'application de cette règle.
  - o À l'extension d'un bâtiment dans le prolongement d'un bâtiment agricole existant mais dans une limite de 20% de la longueur du bâtiment existant
  - o aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
  - o aux abris pour animaux parqués

**ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est fixé de règle que pour le secteur Ae, Ace et Acefg2 :

Dans le secteur Ae: l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 15% de la superficie constructible de l'unité foncière.

Dans le secteur Ace et Acefg2: l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 20% de la superficie constructible de l'unité foncière.

#### **ARTICLE A.10 – HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS**

Dans toute la zone A, sauf dans le secteur Ae :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- o aux travaux d'aménagement de constructions existantes à l'approbation du PLU et ayant une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, à condition que les travaux soient sans effet sur l'application de cette règle.
- o aux constructions, travaux ou ouvrages unidimensionnels, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes (pylônes, silo, éoliennes...)

Dans le secteur Ae:

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux travaux d'aménagement de constructions existantes à l'approbation du PLU et ayant une hauteur supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition que les travaux soient sans effet sur l'application de cette règle.

#### **ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elle s'intègre. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extension et aménagement des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

- Topographie

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçue de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel.

Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage (c'est-à-dire au plus près du niveau de voie de desserte). Les terrassements seront seulement autorisés s'il contribue à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. Les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats. Les murs de soutènements, s'ils existent, devront être en continuité avec la construction.

- Volumétrie :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Dans le cas d'extension du bâti existant, une préservation de l'harmonie des proportions de la construction initiale doit être respectée.

- Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

- Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les hangars agricoles seront de teintes sombres ou dans la teinte naturelle pour les bardages non peints.

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) seront enduits.

- Clôture :

Les clôtures, autre que celles à usage agricole, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la parcelle et les constructions avoisinantes.

Elles devront être à caractère végétal et plantées d'essences locales.

- Dispositions diverses :

- o Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique ou protégées par un parement végétal
- o Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à la réalisation de la construction doivent être limités et ne doivent pas créer à une émergence de la construction dans le paysage.
- o Les réseaux doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.

#### **ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone A doit être assuré en dehors de la voie publique sur l'unité foncière faisant l'objet du permis de construire.

#### **ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou de service ainsi que les marges de recul imposé à l'article A 6 doivent être traités en espaces d'agrément paysagers, au minimum engazonnés, et intégrant des plantations mixtes (arbres de haute tige, arbustes...) d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques\*.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques.

Dans les secteurs concernés par un élément du paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 7° du CU sur le document graphique du PLU, les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige\*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques\* en nombre équivalent.

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) repérés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme sur le document graphique du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.\*.

#### **ARTICLE A15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toutes les constructions neuves feront l'objet d'une justification du respect de la réglementation thermique lors de la demande de PC.

#### **ARTICLE A16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit.

***TITRE IV :***  
***DISPOSITIONS***  
***APPLICABLES AUX***  
***ZONES***  
***NATURELLES ET***  
***FORESTIERES***

---

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

### Caractère et vocation de la zone :

La zone N couvre les secteurs naturels et forestiers de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend les ZNIEFF, les biotopes, les zones humides, les espaces boisés de grandes étendues, les corridors écologiques, les secteurs à préserver pour la qualité des eaux.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

✓ **Les zones naturelles strictes** à protéger sont celles indicées **Ns** suivies d'une précision quant aux motifs de leur préservation :

**Le secteur Nsa** délimite les grands ensembles naturels à préserver

**Le secteur Nsco** concerne les corridors écologiques : les cours d'eau (avec une bande minimale de 10 m de large sur chaque berge) et les principaux corridors de passage de la faune

**Le secteur Nsp** où seuls sont autorisés les constructions et aménagements liés à l'exploitation des captages

**Le secteur Nsz** concerne les zones humides à enjeux caractérisés, les ZNIEFF de type 1 et le biotope du Marais de St Aupre.

Ce grand ensemble naturel comprend des secteurs où en raison de la présence de risques naturels forts, moyens ou faibles, des prescriptions particulières sont imposées aux rares constructions ou aménagements autorisés. Ces secteurs sont repérés sur le document graphique par des hachures rouges (inconstructibles) ou des hachures bleues (à constructibilité limitée). Dans ces secteurs, le pétitionnaire devra obligatoirement se référer aux prescriptions spéciales de la carte des aléas jointe en annexe du présent PLU, pour connaître la nature du risque et les prescriptions s'y référant pour projet.

✓ **Les zones naturelles « communes »** sont celles indicées **Nc**, ce sont des zones où la constructibilité est fortement limitée mais où certains aménagements y sont autorisés :

**Le secteur Ncl** concerne les secteurs où il existe des projets d'occupations des sols tels que loisirs, parc animalier, chenil, activité canine, dépôts de granulats...

**Le secteur Nce** comprend les constructions éparses déjà existantes à usage non agricole mais situées dans des grands ensembles agricoles ou naturels identifiés comme à préserver dans le PADD. Ce secteur n'a pas vocation à se densifier. L'aménagement et l'extension



de ces constructions sont toutefois autorisés sous conditions qui visent à garantir le maintien du caractère naturel de la zone et l'insertion des constructions dans l'environnement. Ces secteurs de taille et de capacités limitées sont parfois concernés par des risques naturels où la constructibilité est restreinte en fonction de la nature de l'aléa concerné.

Le secteur Nce est localement concerné par des aléas moyens, forts ou faibles :

Des aléas moyens ou forts qui imposent le maintien à l'existant :

- **Les secteurs indicés FT2 les zones situées dans le lit d'un cours d'eau ou d'un fossé et en bordure immédiate en raison d'aléa moyen de crue rapide des rivières ou crue torrentielle**
- **Les secteurs indicés FT1, les zones situées dans le lit d'un cours d'eau ou d'un fossé et en bordure immédiate en raison d'aléa fort de crue rapide des rivières ou crue torrentielle**
- **Les secteurs indicés FG, les zones concernées par des aléas forts ou moyen de glissement de terrain**
- **Les secteurs indicés FGfv, les zones concernées par des aléas forts ou moyen de glissement de terrain et des aléas faible de ruissellement**
- **Les secteurs indicés FI, les zones concernées par des aléas forts ou moyen d'inondation de pied de versant**

Des aléas faibles qui **entraînent des prescriptions spéciales pour les autorisations à construire** :

- **Les secteurs indicés fg1 sont les zones concernées par des aléas faibles de glissement de terrain en amont des zones d'aléa moyen ou fort de glissement de terrain**
- **Les secteurs indicés fg2 (repérés en zone bleue sur le document graphique du règlement) sont les zones concernées par des aléas faibles de glissement de terrain**
- **Les secteurs indicés fi sont les zones concernées par des aléas faibles d'inondation de pied de versant**

Dans les secteurs indicés fg2, les possibilités d'assainissement sont précisées au regard de la desserte EP et EU des parcelles concernées, selon 3 entités repérées sur le règlement graphique par les lettres (A), (B) ou (D) suivant l'indice fg2. Les conditions d'assainissement sont alors définies à l'article 4 du règlement. Dans les secteurs indicés fg1, les possibilités d'assainissement sont précisées au regard de la desserte en réseaux eaux pluviales (EP) et eaux usées (EU) des parcelles concernées. Les conditions d'assainissement sont alors définies à l'article 4 du règlement.

Cette zone est localement concernée par le PPRi de la Morge

**ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Dans les zones N dites strictes, c'est-à-dire les secteurs Nsa, Nsco, Nsp et Nsz sont interdites toutes constructions nouvelles sauf celle expressément autorisées en N2 ci-après.

En outre sont interdits :

Dans le secteur Nsco,

- Les clôtures qui feraient obstacle à la libre circulation de la faune
- Les remblais

Dans le secteur Nsz,

- Tous travaux ou aménagements qui auraient pour effet d'assécher la zone humide
- Les clôtures qui feraient obstacle à la libre circulation de la faune
- Les endiguements de toutes natures
- Les remblais

Dans le secteur Nsp,

- Les dépôts de tous types de déchets, le stockage, même temporaire de tous produits susceptibles de polluer les eaux, la création de puits et forage

2. Dans les zones N dites communes, c'est-à-dire les zones Nce et Ncl, sont interdites toutes les constructions non prévues à l'article N2 du présent règlement.

**En outre, dans les secteurs de la zone Nce, repérés par des hachures rouges sur le document graphique, concernés par des aléas moyens ou forts :**

Dans le secteur NceFT2, tous projets nouveaux sauf ceux listés à l'article N2 du présent règlement

Dans le secteur NceFT1, toutes constructions nouvelles et projets nouveaux sauf ceux listés à l'article N2 du présent règlement, y compris la reconstruction des bâtiments après sinistre même si les dommages n'ont pas lien avec le risque à l'origine du classement en zone inconstructible.

Dans le secteur NceFG et NceFI, tous projets nouveaux sauf ceux listés à l'article N2 du présent règlement

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

La zone N est ponctuellement concernée par des secteurs inclus dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI de la Morge et de ses affluents). Dans ces secteurs repérés sur le document graphique du PLU, le PPRI approuvé vaut servitude d'utilité publique, le règlement qui s'applique est celui annexé au présent plan local d'urbanisme (PLU), pièce n° 6.

Dans l'ensemble de la zone naturelle :

- pour tout projet autorisé, en bordure de fossé et cours d'eau, les marges de recul à respecter pour toute construction sont égales à 5 m par rapport à l'axe du lit avec un minimum de 4 m par rapport au sommet du talus. Le long des fossés, une bande de 4 m comptée à partir du sommet du talus doit rester dépourvue d'obstacles. La marge de recul de 4m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations.
- Tous travaux impactant un élément identifié du paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 7° du CU sur le document graphique du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- ~~- En application de l'article L123-1-5.7° du code de l'Urbanisme, pour les ensembles de constructions et éléments bâtis repérés au plan de zonage comme élément remarquable, toute réhabilitation, modification ou extension, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au minimum en application du R421-17d et sera autorisée seulement si elle respecte les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction. De même, toute démolition de tout ou partie de l'élément doit faire l'objet d'un Permis de démolir.~~
- Les constructions et installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que de par leur nature et fonction ils ne soient pas possible de les localiser dans les zones urbaines
- Les abris en bois pour animaux parqués, liés à l'activité d'une exploitation agricole, ouverts au moins sur une face.
- Dans tous les secteurs de la zone N, où en raison de la présence de risques naturels forts, moyens ou faibles, repérés sur le document graphique par des hachures rouges (inconstructibles) ou des hachures bleues (à constructibilité limitée), le pétitionnaire doit se référer aux prescriptions spéciales de l'étude des risques jointe en annexe du présent PLU qui précisent les conditions particulières à respecter selon la nature du risque. Le présent règlement ne détaille les réglementations spécifiquement que pour les secteurs de risques de la zone Nce, secteur de taille et de capacité limitée.

Dans le secteur Nsa,

- Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation sont autorisées à condition de ne pas augmenter de plus de 30m<sup>2</sup> l'emprise au sol existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, jusqu'à une emprise au sol maximale de la construction de 200m<sup>2</sup> et à condition que la destination de la construction soit inchangée
- la création d'annexe aux habitations existantes est autorisée dans la limite de 2 annexes maximum par unités foncières pour une emprise au sol cumulée de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors piscine), pour les piscines, la superficie du bassin est limitée à 40m<sup>2</sup>. les annexes seront implantées à une distance inférieure à 20 m de la construction principale.
- Les constructions, travaux ou ouvrages destinés à la gestion et exploitation forestière et à la protection des sites et des éco-systèmes, à conditions de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site.
- Les constructions, travaux ou ouvrages destinés à la découverte des sites, cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture...,

Dans les secteurs Nsz

sont autorisées à condition de compenser la zone impactée à proximité de la zone détruite :

- Les constructions, travaux et ouvrages liés à la gestion des cours d'eau et plans d'eau, des champs captant, à la mise en valeur du potentiel écologique du site
- Les installations, constructions et aménagements nécessaires à l'entretien du captage d'eau potable et le transport de l'eau
- les mises en culture ou en boisement

Dans le secteur Nsco :

- L'exploitation des terres agricoles est autorisée à condition qu'elles ne nécessitent aucune construction et installation pérenne
- Les travaux d'aménagement dans le volume existant des constructions réalisées à la date d'approbation du plan local d'urbanisme à conditions que ces aménagements n'entraînent pas un changement de destination autre qu'à un usage de loisirs, touristique ou d'habitations.

- Les constructions, travaux et ouvrages liés à la gestion des cours d'eau et plans d'eau, des champs captant, à la mise en valeur du potentiel écologique du site.

Dans le secteur Nsp :

- Les constructions, travaux et ouvrages liés à la protection des captages

Dans le secteur Ncl :

- Les aires de stationnement de véhicules rendues nécessaires par la fréquentation du public dès lors que leur localisation et conception aient été étudiées pour limiter leurs impacts dans le paysage.
- Les constructions, aménagements ou ouvrages légers pour l'accueil de touristes ou d'activités de loisirs (promenade, de pratique de la pêche...), s'ils sont nécessaires à l'accueil du public et à condition qu'ils soient limités à la réalisation de construction d'infrastructures légères liées à l'hébergement et au confort des usagers
- Les constructions, travaux ou ouvrages destinés à l'activité canine et équestre, et installations classées liées à la production et au stockage de granulats sous réserve que les dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation des risques incompatibles avec le voisinage"

Dans le secteur Nce :

- Les travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'ils n'ont pas pour effet :
  - o d'augmenter de plus de 20% la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
  - et
  - o d'affecter la construction à une destination commerciale, industrielle, artisanale ou d'entrepôt ;
- Les annexes\* à la construction principale sous réserve qu'elle n'excède pas 20m<sup>2</sup>
- Les travaux d'aménagement dans le volume existant des constructions réalisées à la date d'approbation du plan local d'urbanisme à conditions que ces aménagements n'entraînent pas un changement de destination autre qu'à un usage de loisirs, touristique ou d'habitations
- Les installations et ouvrages liées aux constructions autorisées

**Dans les secteurs de la zone Nce, où des risques faibles ont été identifiés (zone hachurée en bleue) du règlement graphique) :**

- Dans le secteur Nce#, les constructions autorisées dans le secteur Nce sont autorisées dans le secteur Nce#, sous condition que soit appliqué un R.E.S.I.\* de 0.5 et sous condition que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de l'ordre de 0.5m environ au-dessus du terrain naturel au moment du dépôt de permis de construire. Cette surélévation ne s'impose pas dans le cas d'une extension ou de l'aménagement d'une construction existante si le terrain a déjà fait l'objet d'une surélévation d'au moins 0.5 m par rapport au terrain naturel dans le cadre d'un permis antérieur.
- Dans le secteur Ncefv, les constructions autorisées dans le secteur Nce sont autorisées dans le secteur Ncefv, sous condition que soit le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de l'ordre de 0.5m environ au-dessus du terrain initial. Cette surélévation ne s'impose pas dans le cas d'une extension ou de l'aménagement d'une construction existante, si le terrain a déjà fait l'objet d'une surélévation de 0.5m par rapport au terrain naturel dans le cadre d'un permis antérieur
- Dans le secteur Ncefg1, les constructions autorisées dans le secteur Nce sont autorisées dans le secteur Ncefg1, à condition que le service instructeur exige qu'une étude géotechnique adaptée à la situation et aux caractéristiques du projet soit réalisée selon les conditions prévues par le cahier des prescriptions spéciales de l'étude des risques, et qu'aucun rejet des eaux usées sols ne soient effectués dans le milieu naturel.
- Dans le secteur Ncefg2 ; Les constructions nouvelles autorisées dans le secteur Nce sont autorisées dans le secteur Ncefg2, à condition de respecter les conditions spéciales détaillées à l'article 4 ci-après relatif à la desserte par les réseaux.

**ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE**

- Les constructions, aménagements et extensions autorisées à l'article N2 nécessitent que le terrain ait un accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

**ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Dans l'ensemble de la zone :

Alimentation en eau potable

- Pour toute construction et utilisation du sol autorisée à l'article N2 qui implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Cette disposition ne s'impose pas aux constructions à usage agricole ou forestier.

Assainissement

- **Eaux usées** : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire (arrêtés interministériels du 7 septembre 2009 et du 22 juin 2007 sauf dans le secteur Ncefg2. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Dans le secteur Ncefg2 identifié en (D) dans le zonage des possibilités d'assainissement en zone d'aléa faible de glissement de terrain, les eaux usées collectées par un dispositif étanche seront soit :
  - évacuées au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléas de glissement
  - soit rejetée dans un milieu récepteur naturel (cours d'eau ou plan d'eau) en respectant les objectifs de qualité des eaux
  - soit infiltrées au moyen d'une tranchée d'infiltration, sous réserve que le débit rejeté par ce moyen ne conduise pas à un débit global infiltré (eaux usées, artificiellement, plus eaux pluviales lors d'une pluie centennale, naturellement) supérieur à ce qu'il était pour une pluie centennale antérieurement au projet. La limitation du débit de rejet ainsi définie peut conduire à la mise en place d'un dispositif étanche de rétention et de régulation avant infiltration.

#### **Eaux pluviales :**

Dans toute la zone N, hors zone de glissement de terrain :

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,...

Sur ces zones, les eaux pluviales sont gérées **par infiltration à la parcelle**.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, pour toutes nouvelles constructions, les eaux pluviales pourront être gérées par rétention avec raccordement du débit de fuite (déterminés suivant annexe du P.L.U.) vers un réseau public d'eaux pluviales existant ou vers un milieu récepteur, après accord du gestionnaire.

Dans les secteurs en Ncefg2 (D):

**Sur ces zones, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.** Les eaux pluviales sont gérées **par rétention avec raccordement du débit de fuite** (déterminés suivant annexe du P.L.U.) :

- 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,

- par un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléas de glissement après accord du(es) propriétaire(s).

#### Desserte électrique

- Le raccordement des constructions autorisées à l'article N2 à ces réseaux devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

#### **ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions autorisées à l'article N2 devront s'implanter en retrait de 6 m des voies et emprises publiques.

Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble

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

Les constructions nouvelles autorisées à l'article N2 seront implantées en retrait des limites séparatives\*. Les marges de recul par rapport aux limites séparatives\* de propriété seront au moins égales à :

- o la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 4 mètres si la façade comporte des ouvertures,
- o la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.

Dans le cas d'extension autorisée en Nsa de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension pourra être réalisée en prolongement du corps du bâti déjà existant. Dans ce cas, la marge de recul par rapport aux limites séparatives, si elle existe, sera celle de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.

Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble

#### **ARTICLE N.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle



**ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle pour la zone N sauf pour :

- le secteur Nce, où l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie constructible de l'unité foncière.
- le secteur Nsa, où l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :
  - 200m<sup>2</sup> pour les constructions principales,
  - la superficie du bassin de la piscine est limitée à 40m<sup>2</sup>
  - 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulées pour les autres annexes (hors piscine)

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

La hauteur\* des constructions autorisées à l'article N2 à usage d'habitations ne devra pas excéder 10 mètres.

Lorsque par sa hauteur, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec la règle ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité la hauteur de cet immeuble avec ces règles, ou pour des travaux qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble.

Dans le cas de l'extension de constructions\* existantes, la hauteur totale\* pourra être supérieure à 10 m si le respect de la volumétrie de la construction existante le justifie (raccordement de toitures par exemple).

La hauteur des annexes des constructions autorisées à l'article N2 à usage d'habitation ne devra pas excéder 3.5 mètres au faitage au point le plus haut..

**ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elle s'intègre. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extension et aménagement des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

- Volumétrie :  
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Dans le cas d'extension du bâti existant, une préservation de l'harmonie des proportions de la construction initiale doit être respectée.
- Toitures :  
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Parements extérieurs :  
Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou

urbains. Les hangars agricoles seront de teintes sombres ou dans la teinte naturelle pour les bardages non peints.

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) seront enduits.

Les volets roulants sont autorisés, mais les coffrets en saillie de la façade, seront évités ou feront l'objet d'une composition architecturale. Leurs couleurs devront s'harmoniser avec leur environnement.

#### Clôtures :

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la parcelle et les constructions avoisinantes.

Elles devront être à caractère végétal et plantées d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques\* doublées ou non de grillage.

#### Dispositions diverses :

- Les citernes seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.
- Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à la réalisation de la construction doivent être limités et ne doivent pas créer à une émergence de la construction dans le paysage.
- Les réseaux doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.

### **ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou de service doivent être traités en espaces d'agrément paysagers, au minimum engazonnés, et intégrant des plantations mixtes (arbres de haute tige, arbustes...) d'essences locales.

Dans les secteurs concernés par un élément du paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 7° du CU sur le document graphique du PLU, les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige\*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques\* en nombre équivalent.

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) repérés sur le document graphique du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE N15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

**ARTICLE N16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

***TITRE V :***  
***ANNEXES***

---

## DEFINITIONS

### **ALIGNEMENT**

Le terme « alignement » utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

- a. des voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation générale ;
- b. des places et espaces verts publics
- c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;
- d. des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques du

PLU

- e. les cheminements piétons et cyclistes

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage..

Les règles d'alignement définies dans le présent règlement s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassements de l'alignement.

### **ANNEXES A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE**

Les annexes sont les constructions en dur non destinées à l'habitation ou aux activités et non accolées à la construction principale. Il s'agit des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (garage, abri de jardin, cellier, remise, piscine privée découverte,...).

### **AMENAGEMENT ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les règles portant sur l'aménagement et l'extension des constructions existantes permettent de réaliser des travaux d'agrandissement et d'amélioration des locaux existants à la date d'approbation du PLU dans les limites fixées par le règlement.

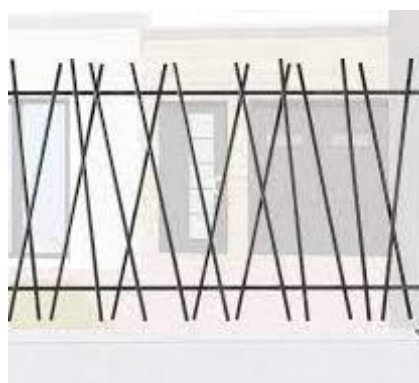
### **ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL OU AUTONOME :**

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un prétraitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

**CLAIRE-VOIES**

Clôture formées d'éléments verticaux espacés et laissant du jour entre eux.

EXEMPLE DE DISPOSITIF A CLAIRE VOIES AUTORISES : la largeur de l'espace entre les lames doit être au moins égale à 10 cm



Exemple de clôtures interdites : tous les systèmes occultants ou brises-vues

Seules les haies végétales d'essences variées et locales sont autorisées pour limiter les vis à vis



## **CONSTRUCTION**

Tous bâtiments et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction, même les constructions ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 du code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;

Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

## **DESTINATIONS DES LOCAUX**

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat...).

### **Construction à usage d'habitation**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Est considéré comme un logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la S.H.O.N. d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la S.H.O.N. occupée par les artistes.

### **Construction à usage d'hébergement hôtelier**

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

### **Construction à usage de bureaux**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

### **Construction à usage de commerce**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.



**Construction à usage artisanal**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

**Construction à usage Industriel**

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

**Construction à usage d'entrepôt**

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

**Construction à usage d'Exploitation agricole et/ou forestière**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées les activités liées à l'exploitation agricole et forestière. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à l'activité agricole et forestière sans restriction de surface. Il s'agit également des locaux où sont exercées par un exploitant agricole, des activités dans le prolongement de l'acte de production ou support pour l'exploitation.

Depuis la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, les activités agricoles sont définies par l'article L.311 & I du code rural et de la pêche maritime :

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations. »

L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- caractéristiques de l'exploitation (l'étendue de l'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;
- configuration et localisation des bâtiments ;
- l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

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

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

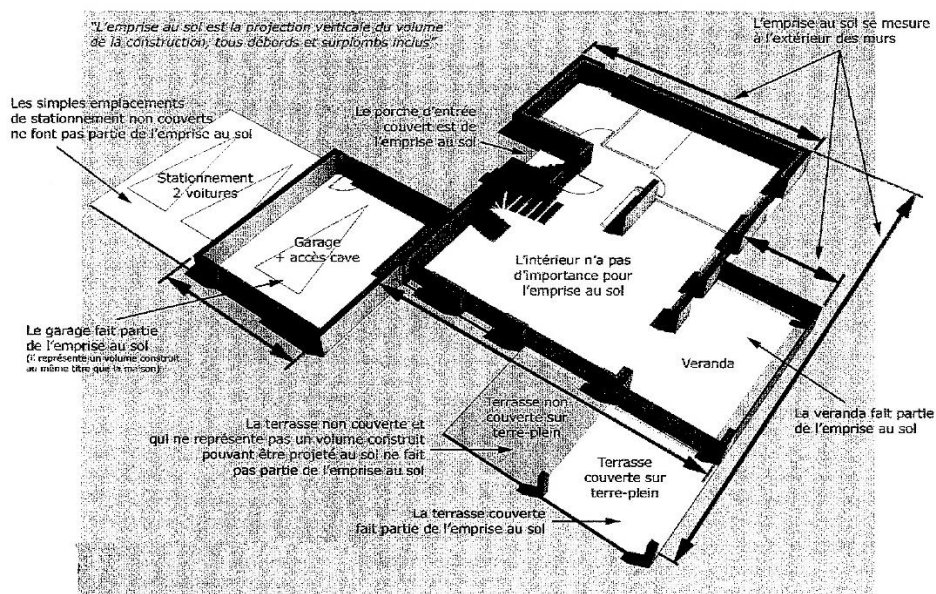
- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...)
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...)
- les équipements de superstructures : crèches et haltes garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ; les établissements pénitentiaires ; les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...), les établissements d'action sociale ; les résidences sociales ; les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ; les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol d'une construction se définit comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, ce qui comprend donc l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Le calcul de l'emprise au sol dans le sens du présent PLU comprend également l'ensemble des constructions sur la parcelle y compris les constructions non closes telles que les hangars ou les constructions dédiées au stationnement, les piscines, les annexes...

### L'EMPRISE AU SOL



Les occupations du sol qui ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes ne sont pas considérées comme constitutives d'emprise au sol comme par exemple les cours, les terrasses...

Les sous-sols sont exclus de l'emprise au sol. Néanmoins, s'ils ne sont que partiellement enterrés en raison de la pente du terrain et ouvrent de plain-pied sur l'aire de dégagement, ils ne peuvent être regardés comme construits en sous-sol et sont donc concernés par l'emprise au sol.

Le calcul de l'emprise au sol

### **ESPACE BOISE CLASSE**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement 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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

#### **HABITATIONS LEGERES DE LOISIR :**

Constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

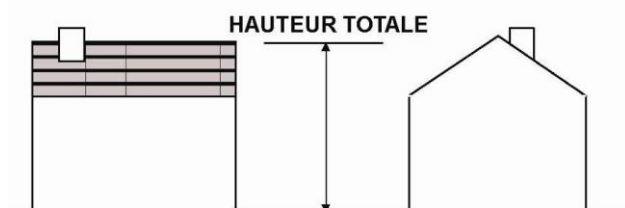
#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il s'agit de la hauteur totale des constructions définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques et les accès aux toitures terrasse.

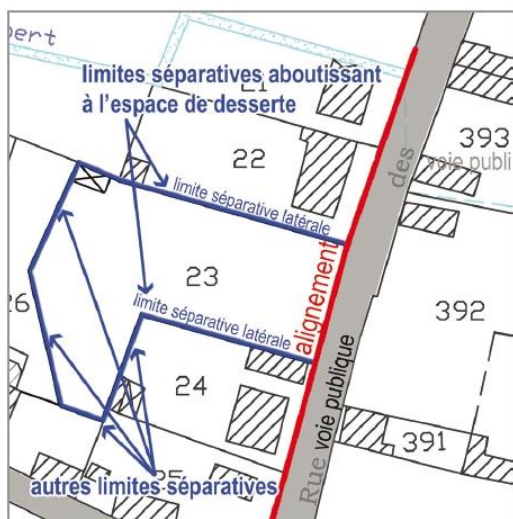
La limite de hauteur doit être respectée en tous points de la construction et non de la parcelle.



#### **INSTALLATIONS CLASSEES ou INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE):**

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières

de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations dans en deux types : les installations classées soumises à déclaration et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".



### **LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées, c'est-à-dire les limites de terrains non concernées par l'article 6 du règlement.

Elles sont de deux types :

- Les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (ou les limites séparatives latérales) sont celles qui se recoupent avec l'alignement et déterminent la longueur de façade de la propriété sur la voie.
- Les limites séparatives de fond de parcelles sont les autres limites du terrain.

Dans le cas d'une configuration de parcelle plus complexe, il conviendra de considérer comme limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte tous les côtés du terrain aboutissant à l'alignement y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures. Dès lors qu'une limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite aboutissant à l'espace de desserte ou de limite séparative de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant à l'alignement sont assimilées à des limites latérales.

Lorsque le règlement impose une distance de recul par rapport aux limites séparatives, celle-ci s'applique au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, saillies, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite d'1 m. de dépassement.

### **MARGE DE RECU**

Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies.

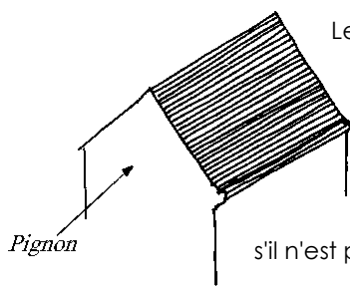
Le point le plus avancé des balcons formant saillis doit servir, le cas échéant, de point de départ pour le calcul de la distance de la marge de recul.

Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de recul se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

#### **OPERATION D'ENSEMBLE :**

Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

#### **PIGNON et MUR PIGNON :**



Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acceptation moderne, le **mur pignon** est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

#### **SURFACE DE PLANCHER**

Il s'agit de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculé à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite de certaines surfaces (vides, combles, aires de stationnement, etc.).

NB : Ce mode de calcul des surfaces des logements permet de remplacer par une notion unique la définition des surfaces de plancher prises en compte jusque-là dans le droit de l'urbanisme, et supprime la distinction complexe entre la SHOB (surface hors-œuvre brute) et la SHON (surface hors-œuvre nette). La surface plancher permet de ne plus pénaliser les constructions bien isolées et donc d'encourager l'isolation de la construction et donc de la performance énergétique des bâtiments. En effet, la prise en compte des murs extérieurs dans le calcul de la SHON incitait à opter pour des murs peu épais dans un but de maximisation des droits à construire, au détriment de l'isolant.

#### **UNITES FONCIERES**

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

**RAPPORT D'EMPRISE AU SOL EN ZONE INONDABLE (RESI)**

Dans les zones inondables par crues torrentielles, un RESI est appliqué à chaque parcelle, en plus des prescriptions spécifiques concernant la surélévation du niveau habitable par exemple.

Ce RESI a pour objet d'éviter qu'une densification de l'urbanisation (bâti, voiries, talus) n'aboutisse à une concentration des écoulements et à une aggravation des risques, notamment pour les secteurs en aval.

Le 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.

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

\* La notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone dite « inconstructible » 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, sauf dans les cas d'aléa moyen d'inondation de pied de versant et de crues torrentielles. Dans ces deux cas, si le RESI dépasse 0,3, alors des protections collectives déportées doivent être obligatoirement envisagées de manière à rapporter l'aléa à un niveau faible ou « nul » autorisant un RESI égal à 1.

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

**SUPERFICIE DU TERRAIN**

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS...) est celle de l'unité foncière.

**TERRAIN NATUREL**

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

**VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation collective quel que soit le mode de déplacement, et qu'elles soient privées ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, places ou espaces de stationnement publics.

